

Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan uuden asunto-osakeyhtiölain säätämistä. Tavoitteena on uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla.

Yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajoja selvennetään erityisesti kunnossapitovastuun, osakkeenomistajan muutostöiden sekä kunnossapitoa ja muutostyötä koskevan yhtiön päätöksenteon osalta. Lisäksi selvennetään yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja periaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Osakkeenomistajan ja yhtiön suhdetta selvennetään myös siten, että tarkistetaan yhtiön päätösten moittimista sekä vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä.

Kunnossapitovastuun osalta ehdotetaan sääntelyn selventämistä siten, että kukin osakkeenomistaja vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa rajoissa olevista, lähtökohtaisesti huoneiston käytön perusteella kuluvista tai merkittävältä osin osakkeenomistajan henkilökohtaisten mieltymysten mukaisista rakenteista, pinnoista ja laitteista. Yhtiön kunnossapitovelvollisuutta rajaavasta samantasoisuusvaatimus-vaatimuksesta luovutaan ja yhtiön vastuuta peruspalvelujärjestelmien kunnossapidosta laajennetaan jonkin verran. Lisäksi selvennetään yhtiön vastuuta sen toimenpiteestä osakkeenomistajan huoneistossa aiheutuvan vaurion korjaamisesta sekä säädetään osakkeenomistajalle velvollisuus ilmoittaa tietyistä kunnossapitotöistä ja yhtiölle oikeus valvoa kunnossapitotyötä.

Myös kunnossapidon ja muutostyön välistä rajaa selvennetään siten, että yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on oikeus toteuttaa kunnossapito uudisrakentamista koskevien vaatimusten mukaisesti. Toisaalta yhtiöllä tai

osakkeenomistajalla ei ole oikeutta vaatia toista noudattamaan uudisrakentamisen tasoa kunnossapidossa, jos korjausrakentamisen vähimmäisvaatimus on alemmaa tasoa. Yhtiön kunnossapitona pidettäisiin myös sellaisia rakennustöitä, jotka ovat yhtiön tulevien hoito- ja kunnossapitokulujen kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaisia kaikkien osakkeenomistajien kannalta vaikka työ rakennusteknisesti täyttäisikin muutoksen tunnusmerkit.

Osakkeenomistajan ja yhtiön muutostöiden osalta ehdotetaan työn suunnittelua, ilmoitusvelvollisuutta ja kielto-oikeutta sekä työn toteutusta ja valvontaa koskevien säännösten selventämistä hyvää yhtiökäytäntöä vastaavalla tavalla. Lisäksi ehdotetaan oikeustilan selventämiseksi säännöksiä osakkeenomistajan muutostyöstä huoneiston ulkopuolella. Muutostyön tekevä osakkeenomistaja vastaisi kuitenkin lähtökohtaisesti kustannuksista, jotka liittyvät esim. liiketoimintaa koskevien vaatimusten muuttumisesta eikä yhtiöjärjestyksestä muuta ilmene.

Yhtiön muutostöiden osalta ehdotetaan, että yhtiövastikeperusteesta voitaisiin poiketa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi enemmistö päätöksellä hissien jälkiasennuksen yhteydessä tai jos se on tarpeen osakkeenomistajan aiemmasta kunnossapito- tai muutostyöstä yhtiölle tulevan säästön huomioon ottamiseksi. Vastikeperusteesta poikkeaminen enemmistö päätöksellä olisi mahdollista myös silloin, kun asuinhuoneistoissa tehdään vastikerahoituksella uudistus, joka ei hyödytä yhtiöjärjestyksen mukaan muuhun käyttöön tarkoitettuja osakehuoneistoja, kuten autotalleja ja liikehuoneistoja. Lisäksi ehdotetaan veden kulutuksen vähentämiseksi tarpeellisen mittaroinnin käyttöönoton helpottamista.

Vahingonkorvausvastuun osalta ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiölaissa säädettäisiin mahdollisimman kattavasti yhtiön ja sen

johtoon kuuluvien sekä osakkeenomistajien tässä laissa säänneltäviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvästä vahingonkorvausvastuusta, joka kattaisi myös kunnossapidon ja muutostyöt.

Muut muutokset liittyvät yhtiön hallintoa koskevien vaatimusten selventämiseen ja helpottamiseen, maallikkotilintarkastuksen korvaamiseen toiminnantarkastuksella, yhtiövastike- ja lunastuslausekekäytännön yhdenmukaistamiseen, yhtiörakenteen muuttamisen helpottamiseen (esimerkiksi sallitaan yhtiön jakautuminen) sekä yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksen moittimista koskevan sääntelyn tarkistamiseen vastaavalla tavalla kuin 1 päivänä syyskuuta 2006 voimaan tullessa osakeyhtiölaissa.

Lisäksi ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiölakiin sisällytetään kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat yhtiöoikeudelliset säännökset

siten, että uudessa laissa viitataan osakeyhtiölakiin vain yhtiömuodon muutostilanteiden osalta.

Yhtiöoikeudellisen sääntelyn yhdenmukaisuuden säilyttämiseksi ehdotuksessa on otettu huomioon osakeyhtiölaki siltä osin kuin siitä ei ole tarpeen poiketa asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteiden vuoksi.

Ehdotuksen kieliasuun on kiinnitetty erityistä huomiota asunto-osakeyhtiölakia omassa asumisessaan ja asunto-osakeyhtiöiden hallinnossa soveltavan käyttäjäkunnan laajuuden ja monimuotoisuuden vuoksi. Osakeyhtiölaista poikkeavien ilmausten tarkoituksena on lain ymmärtämisen helpottaminen, jollei yksittäisen säännöksen perusteista ilmene, että myös sisältö poikkeaa osakeyhtiölaista.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	3
YLEISPERUSTELUT.....	8
1 NYKYTILA.....	8
1.1 Lainsäädäntö.....	8
1.2 Käytäntö.....	8
Tilastotiedot.....	8
Suomen Isännöintiliiton ja HTM-tilintarkastajien selvitykset.....	8
Oikeusministeriön kyselyt asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille.....	9
1.3 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden lainsäädäntö.....	12
1.4 Nykytilan arviointi.....	13
1.4.1 Yleistä.....	13
1.4.2 Yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu.....	13
1.4.3 Osakkeenomistajan muutostyöt.....	16
1.4.4 Vahingonkorvausvastuu.....	16
1.4.5 Yhtiön perusparannukset, uudistukset ja lisärakentaminen.....	17
1.4.6 Osakeyhtiölain soveltaminen.....	18
1.4.7 Muu muutostarve.....	19
Lain soveltamisala sekä asunto-osakeyhtiön tarkoitus ja toiminta.....	19
Vastikerahoitteinen asumispalveluiden yhteishankinta.....	19
Yhtiövastike ja muut maksut.....	20
Muu maksuvelvollisuus.....	21
Keskeisten periaatteiden selventäminen ja korostaminen.....	22
Yhtiökokous.....	22
Hallitus ja isännöitsijä.....	22
Riitojen ratkaiseminen.....	23
Perustaminen ja osakepääoman korottaminen.....	23
Lunastuslausekkeet ja lunastusmenettely.....	24
Osakeluetteloiden julkisuus.....	24
Rahoitus ja rakennejärjestelyt.....	24
Uusi tilintarkastuslaki.....	25
2 EHDOTUKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	25
2.1 Tavoitteet.....	25
2.2 Keskeiset ehdotukset.....	26
2.2.1 Lain rakenne ja kirjoittamistapa.....	26
2.2.2 Yleisten periaatteiden korostaminen.....	27
2.2.3 Kunnossapito.....	27
2.2.4 Osakkeenomistajan muutostyö.....	29
2.2.5 Yhtiön toteuttama muutos.....	30
2.2.6 Yhtiövastike.....	33
2.2.7 Vahingonkorvausvastuu.....	34
2.2.8 Perustaminen.....	38
2.2.9 Hallinto.....	38

2.2.10	Rahoitus ja yhtiörakenteen muuttaminen	40
	Osakkeet	40
2.2.11	Päätöksen pätemättömyys	41
3	ESITYKSEN VAIKUTUKSET	42
3.1	Taloudelliset vaikutukset	42
3.2	Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset	43
4	ASIAN VALMISTELU	43
4.1	Arviomuistio	43
4.2	Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä	44
4.3	Lausunnot työryhmän mietinnöstä	44
4.4	Jatkovalmistelu	45
4.5	Ehdotus isännöitsijää koskevista kelpoisuusvaatimuksista	45
5	MUITA ESITYKSEEN VAIKUTTAVIA SEIKKOJA	46
6	RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ	46
	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	47
1	LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT	47
1.1	Asunto-osakeyhtiölaki	47
	I OSA Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike	47
	1 luku Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet	
	47	
	Soveltamisala	47
	Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön	49
	Toiminnan keskeiset periaatteet	50
	Yhtiöjärjestys	58
	2 luku Osakkeet	61
	Yleiset säännökset	62
	Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo	62
	Osakkeen siirrettävyys	63
	Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	68
	Osakeluettelo	70
	3 luku Yhtiövastike	72
	Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste	72
	Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen	76
	II OSA Kunnossapito ja muutostyöt	77
	4 luku Kunnossapito	77
	Yleiset säännökset	77
	Kunnossapitotyön teettäminen	89
	Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta	92
	5 luku Muutostyöt	98
	Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt	99
	Yhtiön suorittamat muutostyöt	111
	III OSA Hallinto, tilinpäätös ja varojen jakaminen	111
	6 luku Yhtiökokous	111
	Yleiset säännökset	113
	Yhtiökokoukseen osallistuminen	117
	Yleistä päätöksenteosta	120

Kokousmenettely	123
Yleiset päätöksentekovaatimukset.....	130
Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset	131
Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset	143
7 luku Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen	151
Yhtiön johto.....	152
Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko	152
Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päättyminen	157
Hallitusta koskevat muut säännökset.....	160
Isännöitsijä.....	161
Edustaminen	163
Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen.....	165
8 luku Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan	166
9 luku Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus	169
Tilintarkastus	171
Toiminnantarkastus	173
Eriyinen tarkastus	179
10 luku Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni	180
Oma pääoma.....	181
Tilinpäätös ja toimintakertomus	182
Konserni	186
11 luku Varojen jakaminen	186
Yleiset säännökset	187
Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen.....	191
Muut säännökset.....	193
IV OSA Perustaminen ja rahoitus.....	194
12 luku Asunto-osakeyhtiön perustaminen	194
Yleiset säännökset	195
Osakkeen maksaminen	198
Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset.....	200
13 luku Osakeanti.....	203
Yleiset säännökset	204
Maksullinen osakeanti	207
Maksuton osakeanti	213
14 luku Optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin.....	214
15 luku Osakepääoman korottaminen	219
16 luku Pääomalaina	221
V OSA Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet	224
17 luku Osakepääoman alentaminen.....	224
18 luku Yhtiön omat osakkeet.....	228
Yleiset säännökset	229
Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen	230
Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkintä.....	232
VI OSA Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen.....	233

19 luku	Sulautuminen	233
	Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat	234
	Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	235
	Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille.....	241
	Sulautumisesta päättäminen	243
	Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen.....	245
	Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset	245
	Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset	248
20 luku	Jakautuminen	248
	Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat	249
	Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	250
	Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille.....	251
	Jakautumisesta päättäminen	251
	Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen.....	252
	Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset	252
	Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset	253
21 luku	Asumisyhteisömuodon muuttaminen.....	253
22 luku	Yhtiön purkaminen	254
	Yleiset säännökset	255
	Päätöksenteko	255
	Selvitysmenettely	256
	Rekisteristä poistaminen.....	262
	Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi	262
VII OSA	Seuraamukset ja oikeussuoja	264
23 luku	Päätöksen moite	264
24 luku	Vahingonkorvaus	269
25 luku	Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus.....	287
26 luku	Riitojen ratkaiseminen	289
	Oikeudenkäynti tuomioistuimessa.....	290
	Välimiesmenettely	291
	Muut säännökset.....	291
27 luku	Rangaistussäännökset.....	292
VIII OSA	Erinäiset säännökset	293
28 luku	Lain soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön.....	293
29 luku	Voimaantulo	295
1.2	Laki asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta	295
2	MUUT LAIT	301
3	TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET	302
4	VOIMAANTULO.....	302
	LAKIEHDOTUKSET	303
	1. Asunto-osakeyhtiölaki.....	303
	2. Laki asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta.....	376
	3. Laki osakeyhtiölain voimaannpanosta annetun lain 1 §:n muuttamisesta.....	380

4. Laki kaupparekisterilain 9 ja 19 a §:n muuttamisesta	381
5. Laki yritys- ja yhteisötietolain 14 §:n muuttamisesta.....	382
6. Laki tilintarkastuslain 57 §:n muuttamisesta	383
7. Laki kirjanpitolain 3 luvun 11 §:n muuttamisesta	384
8. Laki asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:n muuttamisesta.....	385
9. Laki asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta.....	386
10. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 26 b §:n muuttamisesta.....	390
11. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 38 ja 39 §:n muuttamisesta	391
12. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 31 ja 32 §:n muuttamisesta.....	392
13. Laki asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain 10 §:n muuttamisesta.....	393
14. Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta ..	394
15. Laki yrityksen saneerauksesta annetun lain 21 §:n muuttamisesta	395
16. Laki ulosottokaaren 5 luvun 7 §:n muuttamisesta	396
17. Laki kiinnitysluottopankkilain 2 §:n muuttamisesta	397
18. Laki arvopaperimarkkinalain 5 luvun 4 ja 5 a §:n muuttamisesta.....	398
LIITE	399
RINNAKKAISTEKSTIT	399
3. Laki osakeyhtiölain voimaannpanosta annetun lain 1 §:n muuttamisesta.....	399
4. Laki kaupparekisterilain 9 ja 19 a §:n muuttamisesta	400
5. Laki yritys- ja yhteisötietolain 14 §:n muuttamisesta.....	401
6. Laki tilintarkastuslain 57 §:n muuttamisesta	402
7. Laki kirjanpitolain 3 luvun 11 §:n muuttamisesta	403
8. Laki asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:n muuttamisesta.....	404
9. Laki asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta.....	405
10. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 26 b §:n muuttamisesta.....	412
11. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 38 ja 39 §:n muuttamisesta	413
12. laki liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 31 ja 32 §:n muuttamisesta ..	415
13. Laki asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain 10 §:n muuttamisesta.....	417
14. Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta ..	418
15. Laki yrityksen saneerauksesta annetun lain 21 §:n muuttamisesta	419
16. Laki ulosottokaaren 5 luvun 7 §:n muuttamisesta	420
17. Laki kiinnitysluottopankkilain 2 §:n muuttamisesta	421
18. Laki arvopaperimarkkinalain 5 luvun 4 ja 5 a §:n muuttamisesta.....	422

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiölaki (809/1991, AOYL) tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 1992. Perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevaan asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätökseen sovellettavien säännösten muutos tuli voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2001 (316/2001). Muut asunto-osakeyhtiölain muutokset ovat liittyneet muun lainsäädännön muutoksiin.

1.2 Käytäntö

Tilastotiedot

Asunto-osakeyhtiöiden lukumäärä ja alueellinen jakautuminen. Patentti- ja rekisterihallituksen tilaston mukaan 31 päivänä joulukuuta 2008 Suomessa oli 80 441 asunto-osakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiöt sijoittuvat siten, että 28,3 % asunto-osakeyhtiöistä on pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa), 7,9 % Tampereen seudulla, 8,2 % Turun seudulla, 5,7 % Oulun seudulla (ml. Raahe), 3,0 % Seinäjoen seudulla, 4,3 % Porin ja Rauman seudulla, 4,2 % Kuopion seudulla, 4,6 % Jyväskylän seudulla, 3,2 % Kotkan seudulla, Hämeenlinnassa 3,4 % ja Lahdessa 3,2 %. Myös suurin osa näiden alueiden ulkopuolisista asunto-osakeyhtiöistä on suurimmissa asutuskeskuksissa. Vuosina 1999—2007 perustettiin keskimäärin noin 1 360 yhtiötä vuodessa. Samana aikana vuosittain purkautui keskimäärin noin 210 yhtiötä, joista yli puolet purkautui sulautumisen kautta.

Asunto-osakeyhtiöiden kaupparekisteri-ilmoitukset. Vuosina 2003—2007 asunto-osakeyhtiöt ilmoittivat vuosittain kaupparekisteriin keskimäärin 16 300 hallituksen kokoonpanon muutosta sekä 7 300 isännöitsijän ja 12 000 tilintarkastajan vaihdosta. Samana

aikana kaupparekisteriin ilmoitettiin vuosittain keskimäärin 2 900 yhtiöjärjestyksen muutosta.

Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja asuinhuoneistot. Vuoden 2007 joulukuun alussa asunto-osakeyhtiöissä oli 43,6 % kaikista asuinhuoneistoista ja 67,0 % asuinhuoneistoista sellaisissa rakennuksissa tai pientalo-yhteisöissä, joissa on kaksi tai useampia huoneistoja. Suomessa oli tuolloin yhteensä 1 071 800 asuinrakennusta (2 664 700 asuntoa). Näistä yhden asunnon taloja oli 876 500, kahden asunnon taloja 64 720, muita erillisiä pientaloja 2 820 (9 310 asuntoa), rivitaloja 73 260 (377 540 asuntoa) ja kerrostaloja 54 500 (1 204 220 asuntoa). Näistä rakennuksista noin 126 280 kuului asunto-osakeyhtiöille (1 162 890 asuntoa). Asunto-osakeyhtiöiden omistamista rakennuksista 14 020:ssa oli yksi ja 24 060:ssa kaksi asuinhuoneistoa. Asunto-osakeyhtiöllä oli 669 muuta erillistä pientaloa (2 730 asuntoa), 53 460 rivitaloa (270 460 asuntoa) ja 34 060 kerrostaloa (824 070 asuntoa).

Joulukuun 2007 alussa asunto-osakeyhtiöiden taloissa olevista huoneistoista 63,2 % oli rakennettu vuosien 1960—1990 välisenä aikana. Rakennusten ikäjakauma on seuraava: 1 800 rakennusta (21 000 asuntoa) valmistui ennen vuotta 1921, 2 700 rakennusta (55 700 asuntoa) vuosina 1921—1939, 6 200 rakennusta (101 600 asuntoa) vuosina 1940—1959, 10 000 rakennusta (199 000 asuntoa) 1960-luvulla, 23 000 rakennusta (292 300 asuntoa) 1970-luvulla, 40 100 rakennusta (230 500 asuntoa) 1980-luvulla, 23 300 rakennusta (129 000 asuntoa) 1990-luvulla ja 16 800 rakennusta (110 700 asuntoa) 2000-luvulla.

Suomen Isännöintiliiton ja HTM-tilintarkastajien selvitykset

Asunto-osakeyhtiöiden hallinnosta ei ole kattavia tilastotietoja. Suomen Isännöintiliiton edustajan arvion mukaan päätoimisia

isännöitsijöitä on noin 2.500, joista noin puolet kuuluu liittoon suoraan tai on jäsenyhteisön palveluksessa. Liiton jäsenten asiakkaana on noin 30.000 asunto-osakeyhtiötä. Liiton asiakastytyyväisyyskyselyssä on kerätty tietoa myös hallituksen jäsenten taustoista.

HTM-yhdistys ry selvitti keväällä 2007 jäsenistölleen suunnatulla kyselyllä sitä, miten asunto-osakeyhtiöt käyttävät KHT- ja HTM-tilintarkastajia. Kysely lähetettiin 658 osoitteeseen, joista saatiin 313 vastausta (vastausaktiivisuus 48 %). Kyselyn perusteella HTM-yhdistys arvioi, että sen 787 HTM- ja KHT-jäsenellä oli tarkastettavanaan noin 16 600 asunto-osakeyhtiötä. Näistä oli alle 30 asunnon yhtiötä valtaosa eli noin 9 500, 30—100 asunnon yhtiötä noin 6 300 ja yli 100 asunnon yhtiötä noin 800. Yhdistyksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus on usein keskittynyt joillekin tarkastajille, joilla on asiakkaina moninkertaisesti keskimäärän ylittävä määrä esimerkiksi pieniä asunto-osakeyhtiötä.

Oikeusministeriön kyselyt asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille

Kyselyiden toteutus ja palautteen jakautuminen. Oikeusministeriö pyysi kesäkuussa 2008 asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäseniltä ja isännöitsijöiltä tietoja vuosina 2007 ja 2008 hallitustyöskentelyyn käytettävistä resursseista ja tilintarkastuksesta sekä kunnossapitotarpeen seurannasta yhtiön hallituksessa ja yhtiökokouksessa. Lisäksi isännöitsijöiltä kysyttiin, miten samaan aikaan julkistetun hallituksen esitysluonnoksen säännökset yhtiövastikeperusteesta poikkeamisesta vaikuttaisivat yhtiön päätöksentekoon. Kyselyt toteutettiin yhteistyössä Suomen kiinteistöliiton ja Suomen isännöintiliiton kanssa siten, että järjestöt välittivät oikeusministeriön kyselyn jäsentensä edustajille, jotka vastasivat suoraan oikeusministeriölle. Kummankin kyselyn osalta vastaajien maantieteellinen jakauma vastasi varsin pitkälti asunto-osakeyhtiöiden maantieteellistä jakaumaa. Hallituksen jäsenille suunnatun kyselyn tuloksista voidaan päätellä, että myös vastaajien taloyhtiöiden rakennusten ikäkauma vastaa pitkälti kaikkien asunto-osakeyhtiöiden rakennusten ikäjakamaa. Kum-

mankin kyselyn vastaajien keski-ikä oli noin 45 vuotta ja noin kolmeneljäsosaa vastaajista oli miehiä.

Asunto-osakeyhtiöiden hallituskäytäntö. Lähes kaikkien kyselyyn vastanneiden (yli 96 %) asunto-osakeyhtiössä on 3—5 jäsenen hallitus. Noin 3 %:ssa yhtiöistä oli vähintään kuusijäseninen hallitus ja 1 %:ssa oli yksi- tai kaksijäseninen hallitus. Valtaosa vastaajista (yli 88 %) käytti 1—5 tuntia hallituksen kokoukseen ja siihen valmistautumiseen.

Palautteen perusteella kerrostaloyhtiöissä hallitus kokoontuu hieman useammin kuin rivitaloissa, erillistaloissa tai muissa pientaloyhtiöissä. Hallitus kokoontunut vähintään neljä kertaa vuodessa puolessa kerrostaloyhtiöistä ja noin 40 %:ssa muista rivitalo-, erillistalo- ja muissa pientaloyhtiöissä. Yhtiön maantieteellinen sijainti vaikuttaa jonkin verran hallituksen kokousten määrään. Kyselyn perusteella hallitukset kokoontuvat hieman useammin pääkaupunkiseudulla ja Kainuussa kuin muualla Suomessa ja vastaavasti Etelä-Pohjanmaalla hieman keskivertoa harvemmin. Rakennusvuodella on kyselyn perusteella myös jonkin verran merkitystä siihen kuinka monta kertaa hallitus kokoontuu. Mitä uudempi asunto-osakeyhtiö on, sitä harvemmin hallitus kokoontuu. Asunto-osakeyhtiön koko näyttää kyselyn perusteella vaikuttavan siten, että isoimmista asunto-osakeyhtiöissä hallitus kokoontuu useammin. Saatujen vastausten mukaan 1—5 huoneiston yhtiöissä 68 % hallituksista kokoontui 1—3 kertaa. Yli 50 huoneiston yhtiöissä taas 79 % hallituksista kokoontui 4—9 kertaa vuoden 2007 aikana.

Isännöitsijäkäytäntö. Hallituksen jäsenille suunnattuun kyselyyn vastanneiden yhtiöistä lähes kaikissa (noin 92 %) oli isännöitsijä. Suurin osa (88 %) isännöitsijöistä oli käytännössä yrityksiä, joista (97,3 % harjoitti ammattimaista isännöintiä ja vain 2,7 %:ia näistä isännöitsijöistä oli sivutoimisia. Lisäksi 10,8 %:ssa asunto-osakeyhtiöistä isännöitsijänä oli osakas ja 1,2 %:ssa muu asukas.

Palautteen perusteella asunto-osakeyhtiön rakennusvuodella ei näyttäisi olevan suurtaakaan merkitystä siihen, onko yhtiöllä isännöitsijä vai ei. Taloyhtiön tyyppillä taas näyttää olevan jonkin verran vaikutusta asiaan.

Kyselyn perusteella lähes kaikilla (97 %) kerrostalotyypillisillä asunto-osakeyhtiöillä oli isännöitsijä. Vastaava luku rivitalojen osalta oli 87 % ja erillistalojen tai muiden pientalojen osalta 75 %. Myös asunto-osakeyhtiön koolla näyttää olevan merkitystä sillä kyselyn perusteella 1—5 huoneiston asunto-osakeyhtiöistä hieman reilulla puolella (57 %) oli isännöitsijä, kun taas 11 huoneiston tai sitä suuremmista asunto-osakeyhtiöistä lähes (95—100 %) kaikilla oli isännöitsijä.

Tilintarkastuskäytäntö. Yhtiöiden hallituksen jäseniltä saadun palautteen perusteella huoneistojen lukumäärä vaikuttaa merkittävästi siihen, onko yhtiössä lainkaan tilintarkastajaa tai onko yhtiössä KHT- tai HTM-tilintarkastaja ja tämän rinnalla maallikkotilintarkastaja. Kyselyn perusteella 1—5 huoneiston yhtiöistä 11 %:lla ei ole lainkaan tilintarkastajaa, noin puolella on maallikkotilintarkastaja, noin kolmanneksella on vain KHT- tai HTM-tilintarkastaja ja noin 3 %:lla yhtiöistä sekä KHT- tai HTM-tilintarkastaja että maallikkotilintarkastaja. Yli 50 huoneiston taloyhtiöiden osalta yli puolessa (56 %) yhtiöistä on sekä KHT- tai HTM-tilintarkastaja että maallikkotilintarkastaja, 40 %:lla yhtiöistä on vain KHT- tai HTM-tilintarkastaja. Noin puolessa kerrostaloyhtiöistä on sekä KHT- tai HTM-tilintarkastaja että maallikkotilintarkastaja. Lisäksi 40 % kerrostaloyhtiöistä oli vain KHT- tai HTM-tilintarkastaja. Noin 60 % rivitaloyhtiöistä ja lähes puolessa erillistaloyhtiöistä ja muista pientaloyhtiöistä on KHT- tai HTM-tilintarkastaja.

Isännöitsijöiltä saatujen vastausten perusteella myös asunto-osakeyhtiön käyttämän isännöintiyrityksen koko vaikuttaa ammattitilintarkastajan käytön yleisyyteen. Vastausten perusteella yhden isännöitsijän isännöintiyrityksen asiakkaina olevista asunto-osakeyhtiöistä noin 60 %:lla on KHT- tai HTM-tilintarkastaja, kun taas yli 10 isännöitsijän isännöintiyritysten asiakkaina olevista asunto-osakeyhtiöistä yli 90 %:lla on ammattitilintarkastaja.

Myös asunto-osakeyhtiön alueellinen sijainti vaikuttaa kyselyiden perusteella jonkin verran siihen, käyttäkö yhtiö ammattitilintarkastajaa. KHT- tai HTM-tilintarkastajan käyttö on yleisintä pääkaupunkiseudulla, jos-

sa yli 90 %:lla vastausten kattamista yhtiöistä on ammattitilintarkastaja. Vastaavasti kyselyn perusteella 50 % tai pienempi osa vastaajien yhtiöistä käytti ammattitilintarkastajaa Kainuussa, Etelä-Pohjanmaalla, Keski-Pohjanmaalla sekä Pohjois-Karjalassa.

Kunnossapitotarpeen käsittely hallituksessa ja yhtiökokouksessa. Vastanneiden isännöitsijöiden asiakasyhtiöiden hallituksista 10—25 % käsitteli kunnossapitotarvetta 2—3 kertaa vuodessa. Valtaosa (noin 82 %) isännöitsijöiden asiakasyhtiöiden hallituksista käsittelee kunnossapitotarvetta jossain vaiheessa. Hallituksen jäsenten yhtiöiden hallitukset käsitelivät kunnossapitotarvetta vuosina 2007 ja 2008 hallituksessa 2—3 kertaa lähes puolessa yhtiöistä, 7 % hallituksista ei käsitellyt asiaa lainkaan, 23 % hallituksista käsittelee 4—6 kertaa ja 9 % hallituksista käsittelee useammin kuin kuusi kertaa.

Palautteen perusteella hallituksen jäsenten lukumäärällä ei ole kovin suurta merkitystä siihen kuinka monta kertaa hallitus on käsitellyt kunnossapitotarvetta vuosien 2007 ja 2008 aikana. Vain ne hallitukset, joissa oli jäseniä kuusi tai enemmän käsitelivät hieman useammin kunnossapitotarvetta vuosien 2007 ja 2008 aikana. Myös taloyhtiön rakennustyypin vaikutus näyttää olevan vähäinen. Palautteen perusteella kerrostaloissa oli kunnossapitotarvetta käsitelty hieman useammin kuin muissa yhtiöissä. Rakennusvuosi näyttää vaikuttavan jonkin verran siihen, kuinka monta kertaa yhtiön hallitus käsittelee kunnossapitotarvetta vuosina 2007 ja 2008. Useimmin hallitukset olivat käsitelleet kunnossapitotarvetta 1921—1939 rakennetuissa asunto-osakeyhtiöissä ja harvimminkin taas uusissa 2000-luvulla rakennetuissa asunto-osakeyhtiöissä. Asunto-osakeyhtiön maantieteellisellä sijainnilla ei näytä olevan suurta merkitystä kunnossapitotarpeen käsittelyyn hallituksen kokouksissa.

Yhtiökokous käsittelee vuosittain kunnossapitotarvetta kolmessa neljäsosassa kummankin kyselyn palautteen kattamista yhtiöistä.

Kunnossapitosuunnitelman yleisyys. Isännöitsijöiden asiakasyhtiöistä noin 15 %:lla oli kunnossapitosuunnitelma.

Vastanneiden hallituksen jäsenten yhtiöistä suunnitelma oli 40 %:lla. Hallituksen jäsen-

ten palautteen perusteella kunnossapitosuunnitelman yleisyyteen vaikuttaa olennaisesti asunto-osakeyhtiön koko. Palautteen mukaan 1—5 huoneiston asunto-osakeyhtiöistä vain 22 %:ssa oli kunnossapitosuunnitelma, kun yli 50 huoneiston asunto-osakeyhtiöistä kunnossapitosuunnitelma löytyi 60 %:ssa yhtiöistä. Kunnossapitosuunnitelman yleisyys näyttää kyselyn perusteella kasvavan tasaisesti asunto-osakeyhtiön koon myötä. Vastauksista ilmenee, että yleisimmin kunnossapitosuunnitelma on tehty kerrostaloyhtiöissä (47 %). Rivitaloissa sekä erillistaloissa ja muissa pientaloissa kunnossapitosuunnitelma näyttää olevan kyselyn perusteella lähes yhtä yleinen ja se on noin 30 %:lla näistä yhtiöistä. Myös rakennusvuodella näyttää kyselyn perusteella olevan merkittävä vaikutus siihen onko asunto-osakeyhtiöllä kunnossapitosuunnitelmaa. Kaikkein vanhimpia (rakennettu ennen vuotta 1921) asunto-osakeyhtiöitä lukuun ottamatta kunnossapitosuunnitelma on useammin vanhemmilla kuin uudemmilla asunto-osakeyhtiöillä. 1921—1959 rakennetuista asunto-osakeyhtiöistä yli puolella (56 %) on kyselyn perusteella kunnossapitosuunnitelma. 1960-luvulla rakennetuista yhtiöistä kunnossapitosuunnitelma on kyselyn perusteella 46 %:lla, 1970-luvulla rakennetuista 43 %:lla, 1980-luvulla rakennetuista 40 %:lta, 1990-luvulla rakennetuista 32 %:lla ja 2000-luvulla rakennetuista 29 %:lla yhtiöllä. Palautteen perusteella kunnossapitosuunnitelma on selvästi yleisin pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöissä, joista puolella on suunnitelma.

Kunnossapitotarpeen selvittäminen. Valtaosa (70 %) isännöitsijöistä vastasi, että kaikissa heidän asiakasyhtiöissään kunnossapitotarvetta selvitetään jollain tavalla. Noin 30 %:lla isännöitsijöistä oli hyvin pieni määrä asiakasyhtiöitä, joissa kunnossapitotarvetta ei seurata millään tavalla. Vastanneiden hallituksen jäsenten taloyhtiöissä seuranta perustuu kuntoarvioon (37 %), muun ulkopuoliseen asiantuntijaselvitykseen (28 %), kuntotutkimukseen ja tekniseen isännöintiin (15 %). Jollain muulla tavalla kunnossapitotarvetta oli selvitetty neljäsosassa yhtiöistä.

Kunnossapitoseurannan kohteet. Palautteen perusteella samat kohteet eli putkisto sekä viemärit, katto, ulkovaippa ja märkätilat

nähdään tärkeinä kunnossapitoseurannan kohteina riippumatta asunto-osakeyhtiön sijainnista. Myöskään yhtiön rakennustyyppillä ja huoneistojen lukumäärällä ei näytä olevan suurta merkitystä seurannan kohdentamisen kannalta.

Tyytyväisyys kunnossapidon seurantaan. Hallituksen jäseniltä saadun palautteen perusteella noin 40 % oli erittäin tai melko tyytyväisiä ja noin 25 % erittäin tai melko tyytymättömiä oman yhtiön sä kunnossapitotarpeen seurantaan. Isommissa asunto-osakeyhtiöissä oltiin hieman tyytyväisempiä kunnossapidon seurantaan kuin pienemmissä yhtiöissä. Myös maantieteellisiä eroja oli kyselyn perusteella havaittavissa. Pääkaupunkiseudulla, muulla Uudellamaalla, Keski-Suomessa, Pirkanmaalla, Varsinais-suomessa ja Kymenlaaksossa oltiin kyselyn mukaan tyytyväisimpiä kunnossapidon seurantaan. Vastajan sukupuolella ja iällä ei näyttänyt olevan suurta merkitystä. Nuoremmat alle 30-vuotiaat vastasivat olevansa hieman tyytymättömämpiä kuin esimerkiksi yli 60-vuotiaat, jotka olivat koko joukosta tyytyväisimpiä oman asunto-osakeyhtiönsä kunnossapitoseurantaan. Palautteen perusteella haluttomuus suunnitelmalliseen kunnossapitointiin on suurinta sellaisissa asunto-osakeyhtiöissä, joiden osakkeenomistajista suuri osa on ikääntyneitä.

Kunnossapitokustannuksiin varautuminen. Isännöitsijöiltä saadun palautteen perusteella hieman alle 10 % heidän asiakasyhtiöistään oli varautunut kunnossapitotarpeen rahoitukseen. Hoitovastikeylijäämä oli yleisin säästämiskeino. Muutama prosentti asunto-osakeyhtiöistä oli varautunut kunnossapitotarpeisiin yhtiön hallussa olevien huoneistojen tai rakennusoikeuden myynnillä.

Vastanneiden hallituksen jäsenten yhtiöistä yli puolet oli varautunut kunnossapidon rahoitukseen. Yleisin keino oli hoitovastikeylijäämä (56 %). Muita yleisiä keinoja olivat korjausrahasovastike (28 %) ja yhtiön hallussa olevien huoneistojen ja rakennusoikeuden myynti (9 %). Palautteen perusteella kunnossapitotarpeisiin varautuminen on hieman yleisempää isommissa asunto-osakeyhtiöissä kuin pienemmissä yhtiöissä. 1—5 huoneistoa käsittävissä asunto-osakeyhtiöissä tuleviin kunnossapitotarpeisiin oli va-

rauduttu 43 %:ssa yhtiöistä, kun yli 50 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä vastaava osuus oli 58 %. Palautteen perusteella myös yhtiön rakennusten tyyppi vaikuttaa vain vähän siihen, varautuuko yhtiö taloudellisesti tuleviin kunnossapitotarpeisiin (rakennustyyppistä riippuen 50—56 % yhtiöistä oli varautunut kunnossapitokuluihin). Maantieteelliset erot kunnossapitotarpeeseen varautumisen osalta olivat kyselyn perusteella melko suuria. Parhaiten varautuneita oltiin Kanta-Hämeessä (69 % asunto-osakeyhtiöistä oli varautunut taloudellisesti tuleviin kunnossapitotarpeisiin) sekä Varsinais-Suomessa (64 %). Huonoiten taas kyselyn perusteella varauduttiin Etelä-Savossa (34 %) sekä Pohjois-Karjalassa (41 %). Myös eri aikoina rakennettujen asunto-osakeyhtiöiden varautumisessa tuleviin kunnossapitotarpeisiin oli kyselyn perusteella eroja. Parhaiten olivat varautuneet 1940—1959 sekä 1980- ja 1990-luvulla rakennetut asunto-osakeyhtiöt. Niistä kunnossapitotarpeisiin oli varautunut noin 60 %. Huonoiten olivat kyselyn perusteella varautuneet ennen vuotta 1921 rakennetut asunto-osakeyhtiöt. Lisäksi 1921—1939 rakennetuista varautuneita oli 49 %, 1960-luvulla rakennetuista 53 %, 1970-luvulla rakennetuista 51 % sekä 2000-luvulla rakennetuista 47 %.

1.3 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden lainsäädäntö

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on tietävästi ainakin Euroopassa ainutlaatuinen omistusasumisen muoto.

Kerrostaloasuntojen omistusoikeuden ja tehokkaan hallinnon järjestäminen ovat olleet keskeisiä kysymyksiä, kun yksityistäminen on toteutettu EU:n uusissa jäsenvaltioissa. Huomiota on kiinnitetty erityisesti siihen, miten rakennuksen yhteisten osien kunnossapito ja uudistaminen sekä asumisen perushyödykkeiden, kuten käyttöveden ja jätehuollon, hankinta varmistetaan. Samoista kysymyksistä keskustellaan myös sellaisissa vanhoissa EU valtioissa, joissa omistusasuntokerrostalojen hallinto on järjestetty tehottomasti. Vanhoissa EU valtioissa omistusasuminen kerrostaloissa ei ole läheskään niin yleistä kuin Suomessa.

Käytännössä kerrostaloasuntojen omistusoikeus on toteutettu useimmissa EU-valtioissa ja muissa valtioissa siten, että kunkin huoneiston omistajan omistusoikeus huoneiston sisäseinien rajaamaan alueeseen on merkitty kiinteistörekisteriin. Tällöin rakennuksen yhteiset osat ja maapohja ovat rakennuksen huoneistot omistavien yhteisomistuksessa (esim. ejerlejdighed Tanskassa). Joissakin valtioissa sekä rakennus että maapohja ovat yhteisomistuksessa ja kullakin yhteisomistajalla on yksinoikeus tietyn huoneiston käyttämiseen (eierseksjon Norjassa). Kummassakin mallissa rakennuksen huoneistojen omistajat päättävät yhteisten osien hallinnoinnista, joko sellaisen yhdistyksen tai osuuskunnan kautta, jonka jäseninä he ovat, tai yleisten oikeusperiaatteiden nojalla ilman tarkemmin määritettyä organisaatio- ja päätöksentekomallia. Ainakin Venäjällä hallinnointiyhteisöön osallistuminen on vapaaehtoista, minkä seurauksena samassa rakennuksessa voi olla yhteiseen päätöksentekoon osallistuvia ja sen ulkopuolelle jättäytyneitä huoneistojen omistajia.

Asunto-osakeyhtiön verrattuna ulkomaiset omistus- ja hallintomallit ovat usein ongelmallisia yhteisiä asioita koskevan päätöksenteon tehokkuuden, yhteisen velkarahoituksen vakuuksien saatavuuden ja yhteisten kulujen kattamiseksi huoneistojen omistajilta perittävien maksujen turvaamisen sekä yhteisen toiminnan ja talouden läpinäkyvyyden suhteen. Esimerkiksi yhteisiä toimia edellyttävien uudistusten toteuttaminen voi olla vaikeata päätökseen sovellettavien tiukkojen vaatimusten, puuttuvien yhteisten vakuuksien, omistajien maksuosuuksien perimisen hankaluuden ja taloudellista raportointia koskevien puutteiden synnyttämän epävarmuuden vuoksi.

Ruotsissa huomattavaa osaa kerrostaloasunnoista hallitaan asumisoikeusmuodossa. Asumisoikeusyhdistystä muistuttava ruotsalainen asumisoikeusyhteisö on osuuskuntamuotoinen oikeushenkilö, jonka jäsenellä on oikeus vaatia yhteisöä lunastamaan hänen osuutensa ennalta määrättyyn hintaan. Alueellisen kehityksen ja asuntomarkkinoiden muutosten vuoksi Ruotsissa asetetaan vuosittain konkurssiin useita asumisoikeusyhteisöjä muun muassa sen vuoksi, että yhteisön lunas-

tamille asumisoikeuksille ei löydy uusia omistajia tai vuokralaisia. Kuluvaan vuosikymmenen ajan Ruotsissa on selvitetty kerrostaloasuntojen yksityisomistuksen mahdollistavan lainsäädännön tarvetta (esim. SOU 2002:21, prop. 2003/04:115 ja bet. 2006/07:CU10) valtiopäivien vuonna 1999 antaman tiedonannon jälkeen (bet. 1998/99:BoU7, rskr. 1998/99:165). Ruotsissa muutetaan maakaaren (1970:994) säännöksiä kolmiulotteisesta kiinteistöstä siten, että tällaisena kiinteistönä voitaisiin rekisteröidä myös yksittäinen asuinhuoneisto (Prop. 2008/09:91). Säännöksiä sovelletaan alkuvaiheessa vain sellaiseen uudisrakennukseen, jossa vähintään kolme tällaista asuinhuoneistoa. Tällaiseen asuinhuoneistoon sovelletaan kolmiulotteista kiinteistöä koskevien yleisten säännösten lisäksi uusia säännöksiä, joiden tarkoituksena on välttää huoneiston käytöstä muille lähistöllä aiheutuvia häiriöitä, varmistaa asumisterveyden, järjestyksen ja kunnan säilyminen rakennuksessa ja sen ulkopuolella. Omistajan on huolellisesti valvottava, että edellä sanottua noudattavat myös omistajan perheenjäsenet ja vieraat ja ne, jotka omistajan toimivat rakennuksessa. Lisäksi tällaisen rakennuksen yhteisten tilojen hallintoa varten pitää perustaa yhteisö (samfällighetsförening), joka muun muassa voi ottaa lainaa yhteisiin kuluihin ja jolla on kanneoikeus asunon omistajan rikkoessa edellä mainittuja vaatimuksia. Tavoitteena on, että uusi laki tulee voimaan 1 päivänä toukokuuta 2009.

1.4 Nykytilan arviointi

1.4.1 Yleistä

Kun rakennuskanta ja asukkaat ikääntyvät ja kun asukaskunta, rakennustekniikka, asumispalvelut ja asuinkiinteistöjä koskevat viranomaisvaatimukset muuttuvat, asunto-osakeyhtiöiden ja osakkeenomistajien tekemien korjausten, uudistusten ja lisärakentamisen tarve kasvaa. Samat tekijät lisäävät tarvetta myös muihin järjestelyihin ja vastuusuhteiden selvittämiseen asunto-osakeyhtiöissä. Muilta osin asunto-osakeyhtiölaki on osoittautunut pääosin toimivaksi. Lain voimassaoloaikana on kuitenkin ilmennyt, että lain

yksittäisiä säännöksiä on syytä selventää tai muuttaa.

Ehdotuksen valmistelussa havaittu muutostarve voidaan tiivistää seuraavasti:

- Ei ole ilmennyt tarvetta muuttaa voimassa olevan lain periaatteita eikä muutenkaan tehdä muutoksia, jotka vaikuttaisivat olennaisesti yhtiön tai osakkeenomistajien oikeuksiin tai velvollisuuksiin.

- Tarvittavat muutokset ovat lähinnä menettelytapojen tai sääntelyn selvennyksiä taikka johtuvat esimerkiksi osakkeenomistajien teettämien kunnossapito- ja muutostöiden yleistymisestä sekä rakennustekniikan ja rakentamista koskevien vaatimusten kehityksestä.

1.4.2 Yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Voimassa olevan lain mukaan osakkeenomistajat vastaavat osakkeenomistajahallinnassa olevien huoneistojen ja muiden tilojen kunnossapidosta siten kuin AOYL:ssä säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään (AOYL 78 §). Lähtökohta on, että osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakeomistuksen perusteella hallitsemansa tilat. Yhtiö vastaa kuitenkin yleensä osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen sisäpuolisista rakenteista johtuvista vioista sekä sellaisten laissa mainittujen johtojen, kanavien ja vesihanojen kunnossapidosta, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin. Parvekkeen kunnossapitovastuu kuuluu voimassa olevan lain mukaan lähtökohtaisesti yhtiölle. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajien kesken.

Kunnossapitovastuun jakautumista koskevat AOYL:n olettasäännökset soveltuvat yleensä parhaiten kerrostaloihin (HE 216/1990, s. 58), joissa huoneistot ovat varsin samanlaisia. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja huoneistot poikkeavat toisistaan kuitenkin huomattavasti yhtiöissä, joissa on kerrostaloja, rivitaloja, erillistaloja, tai jos asunto-osakeyhtiössä on myös osakkeenomistajahallinnassa olevia liikehuoneistoja.

Käytännössä suositellaan, että kunnossapitovastuusta määrättäisiin yhtiöjärjestyksessä tarkemmin.

Kunnossapitovastuun osalta voidaan erottaa ainakin seuraavia ongelma-alueita: yhtiön vastuulla olevasta rakenteesta aiheutuvat viat, vaatimus samantasoisuudesta, yhtiön toimenpiteestä osakkeenomistajan vastuulla oleville rakenteille aiheutuneet vahingot, osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapidon hoitaminen yhtiön kustannuksella, hallituksen toimivalta, osakkeenomistajan kunnossapitotoimien taso ja töiden valvonta, kunnossapitovastuun muuttaminen ja vastuu puutteellisesta tai virheellisestä kunnossapidosta.

Yhtiön vastuulla olevasta rakenteesta johduttavat viat. Käytännössä ongelmia on aiheutunut siitä, että AOYL:ssa ei määritellä tarkemmin yhtiön vastuulla olevia rakenteesta johtuvia vikoja. Vallitseva tulkinta lienee, että yhtiö vastaa esimerkiksi vesivuodon yhteydessä vahingosta, joka aiheutuu veden kulkeutumisesta sellaisen rakenteen läpi, joka on tarkoitettu kestämään vettä. Epäselvänä on pidetty sitä, vastaako yhtiö talon rakenteisiin kulkeutuneen veden aiheuttamista vahingoista myös silloin, kun vesi on valunut osakkeenomistajan vastuulla olevasta, muissa kuin märkätiloissa tavanomaisesti käytettävästä pesukoneesta tai muutoin asuinhuoneen lattialle päässeestä vedestä. Ongelmallisena on pidetty myös yhtiön kunnossapitovastuuta niissä tapauksissa, joissa osakkeenomistaja yhtiön suostumuksella muuttaa rakenteita toisenlaisiksi kuin muissa huoneistoissa (esim. väliseinien tai märkätilojen siirtäminen). Jossain määrin epäselvänä on pidetty myös sitä, mitä rakenteilla tarkoitetaan kunnossapitovastuun jaon kannalta (esim. onko siirretty väliseinä asunto-osakeyhtiön vastuulla oleva rakenne).

Samantasoisuusvaatimus. Käytännössä vaatimusta johtojen, kanavien ja vesihanojen samantasoisuudesta on pidetty ongelmallisena silloin, kun osakkeenomistajahallinnassa olevien huoneistojen käyttötarkoitus on erilainen tai huoneistot ovat muuten hyvin erilaisia ja huoneistoissa on erilaisia sinänsä tavanomaisia putkistoja. Oikeuskäytännössä tätä vaatimusta on tulkittu ilmanvaihdon osalta siten, että on yhtiön vastuulla pitää niin

asuin- kuin liikehuoneistojakin sellaisessa viiranomaismääräysten edellyttämässä kunnossa, että huoneistoja voidaan käyttää rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksen mukaiseen tarkoitukseen (KKO 1998:105). Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella on epäselvää, millä edellytyksillä yhden osakkeenomistajan liiketoimintaan liittyviä kustannuksia, joita muiden osakkeenomistajien ei voida olettaa voivan ennakoida, saattaa tulla asunto-osakeyhtiössä myös muiden osakkeenomistajien maksettaviksi vastikkeen muodossa.

Yhtiön toimenpiteestä osakkeenomistajan vastuulla oleville rakenteille aiheutuvat vauriot. Voimassa olevan lain nimenomaisten säännösten mukaan yhtiövastikkeella katetaan vain sellaisia korjaus-, perusparannus- ja uudistuskustannuksia, jotka perustuvat yhtiön vastuulla oleviin toimenpiteisiin (AOYL 5 §). Laissa ei ole nimenomaisia säännöksiä yhtiön velvollisuudesta vastata osakkeenomistajan vastuulla olevien rakenteiden saattamisesta entiselleen niiden vahingoituttua yhtiön teettämän korjaus- tai parannustöiden johdosta. Käytännössä yhtiökokous voi päättää esimerkiksi vesi- ja viemäriputkien uusimisen yhteydessä siitä, että samalla vaihdetaan vastikerahoitteisesti wc-istuimet ja korjataan vioittuneet sisäpinnat ajankohdan tavanomaista tasoa vastaavalla alkuperäistä kalliimmalla pinnoitteella. Vastaavasti antenni-, puhelin- ja sähköverkon uudistuksen yhteydessä asennetaan vastikerahoitteisesti huoneistokohtaisia pistorasioita ja ikkunoiden vaihdon yhteydessä vaihdetaan myös osakkeenomistajan vastuulla olevat sisäikkunat. Asunto-osakeyhtiöiden maallikkohallinnon kannalta on kuitenkin pidetty ongelmallisena sitä, että tällaisten käytännössä hyvin yleisten tilanteiden osalta yhtiökäytäntö perustuu AOYL:n yleisiin säännöksiin, yhtiön kunnossapito-oikeutta koskevaan avoimeen ja tulkinnanvaraiseen 78 §:n 3 momenttiin ja oikeuskäytäntöön sekä oikeuskirjallisuudessa esitettyihin tulkintoihin. Ongelmallisena on pidetty myös sitä, miten osakkeenomistajien itse suorittamat toimenpiteet tulisi ottaa huomioon hänen maksuvelvollisuutensa osalta.

Muu osakkeenomistajalle kuuluva kunnossapito asunto-osakeyhtiön kustannuksella. Voimassa olevan lain esitöiden mukaan kun-

nossapitovastuun jakautumista koskevat säännökset määrittelevät lähinnä korjaus- ja kunnossapitokustannuksista vastaavan tahon. Vastuunjakosäännös ei siten estä yhtiötä korjauttamasta omalla kustannuksellaan sellaisen osakkeenomistajahallinnassa olevan huoneiston sisätiloissa ilmennyttä vikaa, jonka korjauskuluista osakkeenomistaja vastaisi lain pääsäännön tai yhtiöjärjestyksen mukaan, jos päätös ei loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta (AOYL 78 §:n 3 momentti). Osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta kuitenkin seuraa, että tällaiset korjaukset eivät saa kohdistua vain osaan huoneistoista ja että yhtiövästikkeen maksuvelvollisuudessa tulisi yleensä ottaa huomioon osakkeenomistajien itse suorittamat vastaavat korjaukset (HE 216/1990, s. 58 ja 59).

Käytännössä yhtiökokous päättää osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvasta kunnossapidosta, perusparannuksesta ja uudistamisesta yleensä vain silloin, kun toimenpide liittyy yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvaan toimenpiteeseen. Ongelmallisena on kuitenkin pidetty yksittäistapauksia, joissa enemmistöpäätöksellä ja vastikerahoituksella on toteutettu osakkeenomistajien kunnossapitovastuun piiriin kuuluvia toimia muuten kuin perusparannuksen tai uudistuksen yhteydessä.

Hallituksen toimivalta kunnossapidon ja perusparannusten osalta. Voimassa olevan lain mukaan asunto-osakeyhtiön hallitus ei saa päättää — kiireellisiä vesivahinko- ym. korjauksia lukuun ottamatta — sellaisista kunnossapitotoimista, jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin (AOYL 54 §). Käytännössä on pidetty jossain määrin epäselvänä esimerkiksi sitä, missä laajuudessa hallitus voi päättää kunnossapito- tai perusparannustoimenpiteistä yhtiökokouksen käsittelemän talousarvion rajoissa.

Osakkeenomistajan kunnossapitotoimien valvonta. Voimassa olevan lain mukaan kunnossapidosta vastaavalla taholla on oikeus itse päättää ja huolehtia korjauksen suorittamisesta. Osakkeenomistaja ei siten saa yhtiötä kuulematta teettää yhtiön vastuulla olevaa huoneistokohtaista korjausta, kuten vesijoh-tojen ja hanojen uusimista. Osakkeenomista-

ja tai yhtiö voi kuitenkin teettää toisen osapuolen kustannuksella lisävahingon välttämiseksi tarpeellisen kiireellisen korjauksen, kuten vesivahinkoon liittyvän korjauksen (HE 216/1990, s. 59).

Käytännössä ongelmallisena on pidetty sitä, että laissa ei nimenomaisesti säädetä kunnossapitotoimien tasosta eikä yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan vastuulla olevia, mutta rakenteisiin vaikuttavia kunnossapitokorjauksia.

Kunnossapitovastuun jaon muuttaminen yhtiön perustamisen jälkeen. Ongelmallisena on pidetty sitä, että AOYL:ssa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, miten kunnossapitovastuun jakautumista voidaan muuttaa yhtiön perustamisen jälkeen. Vastuunjaon muuttamiseen sovelletaan yleisiä yhtiöjärjestyksen muuttamista ja tällaisen päätöksen moittimista koskevia säännöksiä (2/3 määräenemmistö ja yhdenvertaisuusperiaate). Yleisiä säännöksiä sovelletaan siinäkin tapauksessa, että muutos riidattomasti vähentää joidenkin osakkeenomistajien ja lisää toisten osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta käytännössä vastaavalla tavalla kuin sellainen vastiketta tai muuta maksua koskeva yhtiöjärjestyksen muutos, johon vaaditaan niiden osakkeenomistajien suostumus, joiden maksuvelvollisuus kasvaa.

Vastuu puutteellisesta tai virheellisestä kunnossapidosta. AOYL:ssa viitataan osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun osalta osakeyhtiölain (624/2006) vahingonkorvaussäännöksiin, jotka eivät kuitenkaan yleensä sovellu yhtiön rakennusten kunnossapitoon liittyvän vahingon korvaamiseen. Kunnossapitoon liittyvien osakkeenomistajan tai yhtiön aiheuttamien vahinkojen korvausvastuu on käytännössä perustunut lähinnä vahingonkorvauslakiin (412/1974) ja vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin. Epäkohtana on pidetty sitä, että AOYL:ssa ei ole riittävän selviä säännöksiä siitä vastuusta, joka osakkeenomistajalla ja yhtiöllä on puutteellisesta kunnossapidosta.

Yhtiön rakennuksen tai huoneiston tuhoutuminen. AOYL:n säännös yhtiön rakennuksen ja huoneiston tuhoutumisesta on ongelmallinen, koska sekä uudelleenrakentaminen että yhtiön purkaminen on edellyttänyt käytännössä yksimielisyyttä. Yhtiö ei siis ole

voinut selkeästi kunnossapitovastuunsa puitteissa vastata tuhoutuneen rakennuksen tai huoneiston jälleenrakentamisesta. Ottaen huomioon sen, että rakennukset on käytännössä vakuutettu täydestä arvostaan, on voimassa oleva säännös sisällöltään vanhentunut.

1.4.3 Osakkeenomistajan muutostyöt

Muutostöiden laajuus ja valvonta. Voimassa olevan lain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia hallinnassaan olevissa tiloissa. Jos muutos voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, muutokseen on saatava yhtiön tai toisen osakkeenomistajan suostumus. Lisäksi tietyistä muutostöistä on ilmoitettava etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle, joilla on oikeus valvoa muutostyötä. Jos muutokseen tarvitaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa osakkeenomistajan kustannuksella (AOYL 77 §). Käytännössä muutostöiden määrä kasvaa jatkuvasti asunto-osakeyhtiön rakennusten ikääntymisen, osakkeenomistajien asumistarpeiden muuttumisen ja osakkeenomistajien vaihtumisen myötä.

Käytännössä on yhtäältä pidetty tarpeellisena, että muutostyöoikeus rajattaisiin tarkemmin osakkeenomistajahallinnassa oleviin sisätiloihin siten, että esimerkiksi parvekkeen ja piha-alueiden suhteen muutosoikeutta ei olisi tai se olisi suppeampi kuin sisätilojen osalta. Toisaalta on toivottu muutostyöoikeuden selventämistä parvekkeen ja piha-alueen osalta ja että joissakin tapauksissa osakkeenomistajalla olisi nykyistä paremmat mahdollisuudet tehdä tiettyjä muutoksia myös osittain osakkeenomistajahallinnassa olevan tilan ulkopuolella (esim. liikehuoneiston sähkölinjan parantaminen).

Käytännössä epäselvänä on pidetty sitä, vastaako muutostyön suorittava osakkeenomistaja asunto-osakeyhtiölle valvonnasta aiheutuvista kuluista, jos yhtiö käyttää valvojana ulkopuolista rakennusalan ammattilaista.

Kunnossapitovastuu muutostöistä. Voimassa olevan lain mukaan yhtiö vastaa myös osakkeenomistajan muuttamien rakenteiden, putkien, kanavien ja hanojen kunnossapidosta, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä

(AOYL 78 §). Tällöin osakkeenomistajan muutostyö voi vaikuttaa asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun vuoksi myös muilta osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden määrään. Käytännössä osakkeenomistajan kunnossapitovastuun laajentaminen yhtiöjärjestysmääräyksellä on yleistynyt märkätiloja koskevien suurempien muutosten yhteydessä.

Vastuu muutostöistä aiheutuvasta vahingosta. AOYL:ssa viitataan vahingonkorvausvastuun osalta osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiin, jotka eivät yleensä sovellu osakkeenomistajan muutostöihin liittyvän vahingon korvaamiseen. Käytännössä huomattava osa vanhojen talojen home- ja muista rakenteiden kastumiseen liittyvistä vahingoista on seurausta puutteellisesti toteutetuista putkien, viemäreiden, kylpyhuone-, keittiö- ja saunatilojen rakentamistoimenpiteistä. Vastuu muutoksista aiheutuvien vahinkojen korvaamisesta perustetaan käytännössä yleensä vahingonkorvauslakiin (412/1974) ja vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin. Lopullinen vastuu jakautuu AOYL:ssa säädetyn kunnossapitovastuun mukaisesti vain, jos vahinkoa ei ole aiheutettu tahallaan tai tuottamuksella. Epäkohtana on pidetty sitä, että laissa AOYL:ssa ei ole riittävän selviä säännöksiä muutostöistä yhtiölle, toisille osakkeenomistajilla tai näiden vuokralaisille aiheutuvan vahingon korvaamisesta.

1.4.4 Vahingonkorvausvastuu

Asunto-osakeyhtiön hallituksen, isännöitsijän, tilintarkastajan ja osakkeenomistajien vahingonkorvausvastuun osalta AOYL:ssa viitataan vanhan osakeyhtiölain ja tilintarkastuslain vahingonkorvaussäännöksiin. Yhtiön johto voi joutua vanhan osakeyhtiölain mukaan vahingonkorvausvastuuseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheutetusta vahingosta suhteessa yhtiöön taikka osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta suhteessa osakkeenomistajaan ja sivullisiin. Osakkeenomistaja voi joutua yhtiöoikeudelliseen vahingonkorvausvastuuseen, jos hän on vähintään törkeällä tuottamuksella myötävaikuttanut osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisen päätöksen aikaansaamiseen.

Käytännössä tavallisimmat asunto-osakeyhtiöissä tapahtuvat vahingot johtuvat puut-

teellisesti toteutetuista putkien, viemäreiden, kylpyhuone-, keittiö- ja saunatilojen rakennustöistä ja kunnossapidosta. Näissä tilanteissa yhtiön tai osakkeenomistajan viimesijainen vastuu vahingon korvaamisesta on käytännössä perustettu yleensä vahingonkorvauslakiin (VahL) ja yleisiin vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin, mikä ei ilmene AOYL:sta. Ongelmallisena on pidetty sitä, että AOYL:ssa ei ole nimenomaisia säännöksiä kunnossapitovastuun tasosta, kunnossapidon laiminlyömisestä eikä osakkeenomistajan tai yhtiön muutostöiden tasosta ja muutostöistä aiheutuvien vahinkojen korvaamisesta. Epäselvänä on pidetty myös sitä, miten osakkeenomistajan vastuuseen vaikuttaa se, että yhtiö on hyväksynyt ja valvonut osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyön toteutuksen. Lisäksi vastuun määrittämisen ja toteuttamisen kannalta josain määrin ongelmallisina on pidetty tilanteita, joissa osakkeenomistaja käyttää ammattimaista urakoitsijaa (mm. yhtiön kanne-oikeus).

Joissakin tapauksissa osakkeenomistajan tai yhtiön kunnossapito- tai muutostyö saattaa olla sellainen, että toimenpiteen onnistunut toteuttaminen edellyttää korostettua huolellisuutta ottaen huomioon mm. se, miten merkittäviä vahinkoja virheellisestä toteutuksesta voi aiheutua (esim. talon rakenteisiin vaikuttava kylpyamme tai muu allas).

Yhtiön johtoon kuuluvan korvausvastuu kunnossapitovastuun laiminlyönnistä aiheutuvasta vahingosta on osittain epäselvä myös sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiön johdolla ei ole yleistöimivaltaa ja johdon tehtävistä, kuten velvollisuudesta ryhtyä rakennusten ja kiinteistön kunnossapidon kannalta tarpeellisiin toimiin, ei nimenomaisesti säädetä AOYL:ssa.

Asunto-osakeyhtiöissä tyypillisiin vahinkotilanteisiin sovellettavan vastuusääntelyn selvittäminen ja täydentäminen voisi osaltaan kannustaa huolellisempaan kunnossapito- ja muutostöiden teettämiseen ja valvontaan. Vahingon ilmetessä selvemmat vastuusäännökset helpottaisivat vastuun toteuttamista.

Uudessa osakeyhtiölaissa (624/2006) osakkeenomistajan ja yhtiön johtoon kuuluvan vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä on muutettu ja selvennetty siten, että

- osakkeenomistajan vastuu ei enää edellytä törkeää tuottamusta,

- hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan (vastaa isännöitsijää) oletetaan olleen huolimattomia, jos vahinko aiheutetaan osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tai vastuu koskee yhtiön läheisen kanssa tehdyltä toimella aiheutettua vahinkoa (tuottamusolettama) ja

- yksittäisen osakkeenomistajan oikeus saada korvausta ns. välillisestä vahingosta eli ensisijassa yhtiölle aiheutetusta vahingosta poistetaan.

Kun arvioidaan vastuunjaon toimivuutta ja mahdollisia uudistusvaihtoehtoja on otettava huomioon myös se, että käytännössä asunto-osakeyhtiöt, osakkeenomistajat ja vuokralaiset kattavat riskejään vakuutuksilla.

1.4.5 Yhtiön perusparannukset, uudistukset ja lisärakentaminen

Vastikerahoituksella tehtävää perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevia säännöksiä muutettiin 1 kesäkuuta 2001 voimaan tulleella AOYL:n muutoksella. Asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja vastikkeen maksuvelvollisuutta koskevia säännöksiä pidetään pääosin toimivina.

Edelleen merkittävänä ongelmana pidetään kuitenkin yhtiövastiketta koskevien yhtiöjärjestysmääräysten, enemmistöperiaatteen ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen yhteensovittamista silloin, kun päätetään sellaisesta parannuksesta tai uudistuksesta, joka ei hyödytä kaikkia osakkeenomistajia yhtäläisesti edes osakkeiden arvonnousuna. Lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ongelmallista voi olla sellaisen kunnossapidon tai muutoksen toteuttaminen vastikerahoituksella, jonka osa osakkeenomistajista on aiemmin toteuttanut omalla kustannuksellaan.

Merkittävin perusparannus- tai uudistus päätös, joka yleensä ei hyödytä kaikkia, on päätös hissien jälkiasennuksesta vanhaan taloon. Käytännössä yli 2/3 hissien jälkiasennuspäätöksistä tehdään yksimielisellä päätöksellä, mikä johtuu ainakin siitä, ettei asunto-osakeyhtiölaissa säädetä muodollisten päätösvaatimusten ja yhdenvertaisuusperiaat-

teen yhteensovittamisesta. Valtion ja kuntien tavoitteena on lisätä asuintalojen monikäyttöisyyttä ja helpottaa vanhenevan väestön asumista kotioiloissa. Julkinen sektori tukee hissien jälkiasennusta hissiavustuksilla, joiden yhteismäärä syksyllä 2008 on 50–65 % hissien rakennuskustannuksista.

On myös pidetty epäselvänä, milloin ja miten asunto-osakeyhtiön pitäisi ottaa huomioon se määrä, jolla osakkeenomistajien omalla kustannuksellaan toteuttamat toimenpiteet vähentävät kuluja, joita yhtiölle aiheutuisi kunnossapidon tai uudistuksen toteuttamisesta myös näiden huoneistojen osalta. Lisäksi on epäselvää, miten vain asuinhuoneistoissa toteutettavan uudistuksen kustannusten jaossa voidaan ottaa huomioon se, ettei uudistus hyödytä mitenkään muuhun käyttöön tarkoitettuja huoneistoja.

1.4.6 Osakeyhtiölain soveltaminen

AOYL:n viittaussäännöksen ja osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen annetun lain (625/2006) mukaan asunto-osakeyhtiöön sovelletaan vanhan osakeyhtiölain säännöksiä

- konserni- ja lähipiirimääritelmistä,
- perustamisesta (pois lukien yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältö),
- osakepääoman korotuksesta (pois lukien optio-oikeudet ja vaihtovelkakirjat),
- pääomalinasta,
- osakepääoman alentamisesta,
- varojenjakotavoista, voitonjakokelpoisista varoista (pois lukien konsernirahoitus), voitonjakopäätöksestä, laittomasta varojenjaosta ja varojen lahjoittamisesta,
- selvitystilasta ja yhtiön poistamisesta rekisteristä (pois lukien pakkoselvitystila, yrityssaneeraus ja osakkeenomistajan vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva selvitystila ja lunastusvelvollisuus),
- hallituksen, isännöitsijän, tilintarkastajien ja osakkeenomistajien vahingonkorvausvastuusta ja
- oikeudenkäynnistä, välimiesmenettelystä ja rekisteriviranomaisesta.

Lisäksi osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen annetun lain mukaan asunto-osakeyhtiöön sovelletaan kuitenkin uuden osakeyhtiölain säännöksiä sulautumisesta. Tämä ei kuitenkaan koske vähemmistöosakkeiden lunastus-

ta koskevia säännöksiä, koska asunto-osakeyhtiössä sulautumiseen vaaditaan lähtökohtaisesti osakkeenomistajan yksimielinen päätös.

Uuden asunto-osakeyhtiölain säätämisen yhteydessä on otettava kantaa siihen, miltä osin uutta osakeyhtiölakia tai sitä vastaavia säännöksiä sovelletaan myös asunto-osakeyhtiöihin. Lisäksi on päätettävä siitä, sovelletaanko asunto-osakeyhtiöihin edelleen viittaussäännösten perusteella joiltain osin osakeyhtiölakia vai luovutaanko viittauksista siten, että asunto-osakeyhtiölaki sisältää myös nykyisin viittaussäännösten perusteella sovellettavat osakeyhtiölain säännökset.

AOYL:n selventämiseksi on toivottu lain erottamista kokonaan tai nykyistä suuremmassa määrin osakeyhtiölaista, koska osakeyhtiölaki on säädetty eri tyyppistä toimintaa varten eikä se sovellu asunto-osakeyhtiöön parhaalla mahdollisella tavalla. Esimerkiksi osakeanti toteutetaan asunto-osakeyhtiössä käytännössä aina suunnattuna ja osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännökset soveltuvat huonosti kosteusvauriovahingon korvaamiseen. Erityisesti on toivottu, että perustamisesta, osakepääoman korotuksesta ja vahingonkorvausvastuuta koskevat säännökset lisätään AOYL:iin.

OYL:iin olevien viittaussäännösten purkamisen lisäksi AOYL:n pykälämäärän moninkertaiseksi. Pitkän lain luettavuutta voidaan kuitenkin parantaa laatimalla selkeitä säännöksiä, käyttämällä erilaisia otsikoita ja sijoittamalla säännökset siten, että yleisimmin käytetyt säännökset ovat lain ja asiakokonaisuuksien mukaisten lukujen alkupuolella.

Luettavuutta parantaisi myös

- usein sovellettavien säännösten sijoittaminen lain alkupuolelle (yleiset periaatteet, yhtiön tarkoitus ja toiminta, osakkeet, yhtiövastike, kunnossapitovelvollisuus ja muutostyöt, yhtiön hallinto, päätöksenteko ja edustaminen sekä varojen käyttö) sekä
- ainutkertaisesti tai harvoin sovellettavien säännösten sijoittaminen lain loppupuolelle (perustaminen, rahoitus, erityiset varojenjakotavat, yhtiörakenteen muuttaminen ja yhtiön purkaminen).

Suuri osa voimassa olevan AOYL:n säännöksistä perustuu ainakin osittain voimassa olevan osakeyhtiölain vastaaviin säännöksiin.

Yhtiölainsäädännön yhtenäisyyden sekä lain-tulkinnan ja yhtiökäytännön helpottamiseksi olisi tarkoituksenmukaista ottaa AOYL:n uudistuksessa huomioon tarpeelliselta osin uuden osakeyhtiölain sääntely.

1.4.7 Muu muutostarve

Lain soveltamisala sekä asunto-osakeyhtiön tarkoitus ja toiminta

AOYL:n 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, joiden huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa. Lakia sovelletaan myös ns. keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (2 §). Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden on ollut mahdollisuus valita sovelletaanko niihin asunto-osakeyhtiölakia vai osakeyhtiölakia. Lain voimassa olon aikana on ilmennyt tarve voida soveltaa asunto-osakeyhtiölakia keskinäiseen osakeyhtiöön ainoastaan joiltain osin.

Käytännössä soveltamisala ei kattane kaikkia niitä yhtiöitä, joiden oletetaan tai toivotaan kuuluvan sen piiriin. Esimerkiksi Helsingissä on asunto-osakeyhtiöitä, jotka eivät enää täytä asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkejä, kun suurin osa huoneistoista on muutettu toimistoiksi rakennusvalvontaviranomaisen luvalla yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Myös uusien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä määrätään tietyvästi varsin yleisesti, että yhtiöön ei sovelleta AOYL:ia.

On myös pidetty epäselvänä, voidaanko asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta määrätä esimerkiksi sellaisen osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä, joka ei omista kokonaan rakennusta tai jonka rakennusten huoneistojen pinta-alasta alle puolet on osakkeenomistajahallinnassa.

Voimassa olevan lain mukaan asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttäminen siten, että yhtiö ylläpitää hallitse-

maansa kiinteistöä ja omistamiaan rakennuksia (HE 216/1990, s. 13). Muilta osin oikeus-tila perustuu lähinnä AOYL:n yleisiin säännöksiin sekä lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa esitettyihin kantoihin.

Yhtiöjärjestyksessä yhtiön toiminta voidaan määrätä laajemmaksi, jos yhtiölle tulevat tehtävät liittyvät asumiseen. Lain esitöiden mukaan toimialaa voidaan laajentaa siten, että asunto-osakeyhtiömuotoisen palvelutalon tehtäviin kuuluu esimerkiksi terveydenhoito- ja ruokailupalveluiden tarjoaminen osakkeenomistajille. Yhtiö voi vuokrata rakennuksessaan olevia liikehuoneistoja yhtiön ulkopuolisillekin, omistaa autotalleja ja olla osakkeenomistajana huoltoyhtiössä, jos toiminta liittyy kiinteistönpitoon. Asunto-osakeyhtiö voi myös sijoittaa rahavarojaan taloudellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla pankkitilin lisäksi esimerkiksi osakkeisiin ja joukkovelkakirjoihin. Asunto-osakeyhtiöllä voi kuitenkin olla vain asumistarpeen tyydyttämiseksi tarpeellisia toimintamuotoja (HE 216/1990, s. 13). Asunto-osakeyhtiö ei siten yleensä voisi olla pääosakkeenomistajana sellaisessa huoltoyhtiössä, joka tarjoaa huoltopalveluita myös muille kuin osakkeenomistajille (HE 216/1990, s. 13, II LaVM 18/1990, s. 5). Asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia harjoittaa riskipitoista toimintaa rajoittavat myös yhtiövastiketta ja lisärakentamista koskevat säännökset. Vuokraustoimintaa lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiö ei saa ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta harjoittaa toimintaa, johon liittyy vastaava riski kuin elinkeinotoimintaan. Käytännössä uusia huoneistoja on kuitenkin rakennettu asunto-osakeyhtiön kustannuksella siten, että rakennustoimintaan liittyvän riskin toteutuminen on johtanut huomattavaan vastikkeen korotukseen.

Vastikerahoitteinen asumispalveluiden yhteishankinta

Asunto-osakeyhtiön tarve hankkia vastikerahoitteisia asumispalveluita ulkopuolisilta palveluntarjoajilta voi kasvaa. Tällaisia palveluita voivat olla esimerkiksi erilaiset ohjelma-, tietoliikenne- ja turvapalvelut, sähkön, veden ja kaasun yhteishankinta sekä

sauna-, pesula- ja muiden tilojen vuokraaminen naapurikiinteistöltä.

Huoneistoissa käytetty vesi ja huoneistojen jätehuolto hankitaan yleensä vastikerahoitteisenä yhteishankintana. Myös huoneistojen lämmitys katetaan yleensä vastikkeella ainakin sellaisissa kerrostaloissa, joissa ei ole huoneistokohtaista sähkölämmitystä. Joissakin asunto-osakeyhtiöissä on jo perustamisvaiheessa päädytty myös sähkön yhteishankintaan. Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaisia säännöksiä näiden hyödykkeiden vastikerahoituksesta, joka perustuu vakiintuneeseen yhtiökäytäntöön. Palveluiden yhteishankinnan yleistymiseen, yhteishankinnan edullisuuteen ja kustannusten vertailuun vastaaviin jo nyt vastikkeella rahoitettaviin palveluihin vedotaan myös uudenlaisten palveluiden vastikerahoitukseen sallimiseksi (esimerkiksi Internet-operaattoripalvelun yhteishankinta).

Vuoden 2001 osittaisuudistuksen yhteydessä AOYL:iin ei otettu erityissäännöstä asumispalveluiden yhteishankinnasta, koska enemmistö päätökseen perustuvan yhteishankinnan laajentamisesta katsottiin seuraavan monia osakkeenomistajien asemaan liittyviä periaatteellisia ongelmia. Lainmuutoksella ei myöskään ratkaistu kysymystä siitä, voidaanko ohjelmien tekijänoikeus- ja muita ohjelmamaksuja kattaa yhtiövastikkeella (HE 201/2000, s. 7 ja 8). Lainmuutoksen käsittelyssä eduskunnan ympäristövaliokunta päätyi sille kannalle, että kullakin osakkeenomistajalla on oikeus itse päättää esimerkiksi ekosähköön ostamisesta eikä sähkön hankinnasta kiinteistöön voitaisi sopia enemmistö päätöksin. Palvelut, joilla ei ole yhteyttä rakennuksen tai kiinteistön uudistamiseen tai ajanmukaistamiseen ja jotka liittyvät kunkin osakkeenomistajan omaan toimintaan tai omaan asumiseen, tuli valiokunnan mukaan säilyttää jatkossakin yksittäisen osakkeenomistajan päätäntävällässä (YmVM 1/2001, s. 2).

Voimassa olevan lain esitöiden mukaan televisio-ohjelmien hankkiminen ei kuuluisi asunto-osakeyhtiön tarkoitukseen eikä toimialaan. Yhtiövastiketta voidaan kuitenkin periä ohjelmamaksujen suorittamiseksi sellaisilta osakkeenomistajilta, jotka suostuvat maksujen perimiseen. Esitöiden mukaan riit-

täisi, että yhtiökokous päättää ohjelmamaksujen perimisestä tavalla, johon maksuvelvolliset suostuvat (II LaVM 18/1990, s. 4). Käytännössä yhtiöt maksavat vastiketuloilla myös ohjelmamaksuja, joiden vastikevaikutus on ainakin tähän asti ollut yleensä varsin vähäinen. Joissakin uusissa asunto-osakeyhtiöissä on jo perustamisvaiheessa tehty yhtiökohtainen internet-palvelusopimus, jonka liittymis- ja käyttökustannukset peritään asunto-osakkeiden myyntihinnassa ja yhtiövastikkeena. Tietävästi tällaiset sopimukset eivät ole vielä yleistyneet vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä. Yhteinen internet-sopimus voi kuitenkin tulla ajankohtaiseksi esimerkiksi vanhan talon tietoliikenneverkon uudistamisen yhteydessä.

Silloin, kun vain osa osakkeenomistajista on valmis maksamaan sinänsä tavanomaisen uudistuksen kulut käyttöoikeutta vastaan, voi olla epäselvää nimenomaisten säännösten puuttuessa, millä edellytyksillä asunto-osakeyhtiö voi luovuttaa yhteisiä tiloja sellaiseen uudistukseen, jota vain sen maksaneet osakkeenomistajat saavat käyttää (esim. tiettyjen televisio-ohjelmien seuraamiseen tarvittava lautasantenni).

Myös välttämättömien asumispalveluiden yhteishankinnasta päättäminen tai aiemmin päätetystä yhteishankinnasta luopuminen voi muodostua ongelmaksi, sillä AOYL:ssa ei ole nimenomaisia säännöksiä tällaisten asumispalveluiden vastikerahoitteisesta yhteishankinnasta. Epäselvyys voi koskea esimerkiksi siirtymistä huoneistokohtaisesta lämmityksestä keskuslämmitykseen tai kaupunkikaasusta sähköön. Myös tietoliikenne- ja ohjelmopalveluiden kehityksen myötä voi syntyä tilanne, jossa enemmistö ei enää halua ylläpitää esimerkiksi vanhaa puhelinverkkoa tai yhteisantennia. Viime vuosina perustettujen senioritalojen kohdalla asunto-osakeyhtiön asumispalveluiden supistaminen voi tulla käytännössä ajankohtaiseksi viimeistään silloin, kun asunnot siirtyvät perintönä seuraavalle sukupolvelle.

Yhtiövastike ja muut maksut

Yhtiövastikkeen käyttötarkoitus. Asunto-osakeyhtiölain lähtökohtana on osakkeenomistajan rajoitettu vastuu (HE 216/1990, s.

18). Lain mukaan osakkeenomistaja on kuitenkin velvollinen maksamaan asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta, jolla voidaan katata laista ilmeneviä asunto-osakeyhtiön kuluja, kuten kunnossapito-, perusparannus- uudistus-, lisärakennus- ja lisäalueen hankintakulut ja yhtiölle lain mukaan kuuluvat velvoitteet (5 §).

Käytännössä vastikkeen käyttötarkoitusten yksityiskohtaista ja kattavaa määritelmää on pidetty ongelmallisena, kun vastiketta peritään kuluihin, joita yhtiölle aiheutuu esimerkiksi huoneistoissa käytetystä vedestä, sähköstä tai muista asumispalvelusta taikka riidan sopimisesta.

Palveluiden vastikerahoituksen sääntelytarvetta vähentää se, että yhteishankinta voidaan usein toteuttaa siihen suostuvien osakkeenomistajien osalta muilla keinoilla (HE 201/2000, s. 8). Toisaalta muulla tavoin toteutetun yhteishankinnan kulujen perimiseen osakkeenomistajilta ei sovelleta asunto-osakeyhtiön saatavien perimistä helpottavia ja turvaavia AOYL:n erityissäännöksiä, mikä voi käytännössä olennaisesti vaikeuttaa yhteishankinnan toteuttamista.

Yhtiövastikeperuste. Voimassa olevan lain mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava perusteet, joilla yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jakautuu osakkeenomistajien kesken (yhtiövastikeperuste, AOYL 8 §). Yhtiövastikesäännökset vastaavat pääosin nykyisiä tarpeita. Epäselvyyttä on kuitenkin liittynyt useita vastikeperusteita ja vastikeperusteen muuttamista koskeviin tilanteisiin.

Poikkeaminen yhtiövastikeperusteesta. Yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistö päätöksellä voidaan poiketa yhtiövastikeperusteen mukaisesta maksuvelvollisuudesta siten, että korjauskustannukset jaetaan huoneistojen lukumäärän mukaan, jos kunkin huoneiston osalle korjauksesta tuleva hyöty ja aiheutuvat kustannukset ovat yhtä suuret (AOYL 39 §). Poikkeusmahdollisuus koskee sekä kunnossapitoa että muutostöitä. Poikkeussäännöstä voitaisiin soveltaa esimerkiksi jokaiseen huoneistoon hankittavaan hanaan. Sen sijaan poikkeusmahdollisuus ei soveltune esimerkiksi sähköjohtojen uusimiseen (HE 216/1990, s. 36).

Periaatteessa poikkeusmahdollisuus soveltuu myös suuriin korjauksiin ja muutoksiin,

mitä ei ole otettu huomioon lain esitöissä. Käytännössä poikkeussäännöstä on tietyvästi sovellettu myös siten, että laajempi peruskorjaus tai -parannus on pilkottu osiin vain poikkeussäännöksen soveltamista varten. Vastikeperusteesta poikkeaminen lisää säännönmukaisesti pienempien huoneistojen haltijoiden maksuvelvollisuutta. Käytännössä poikkeussäännöstä sovelletaan tietyvästi harvoin, mutta sen käyttämisestä keskustellaan usein yhtiökokouksissa.

Toisaalta yhtiövastikemääräyksen ja yhdenvertaisuusperiaatteen välinen ristiriita voi estää tai vaikeuttaa sinänsä tavanomaisen uudistuksen toteuttamista sen vuoksi, että päätökseen vaaditaan yhtiökokouksen päätöksen lisäksi jonkun tai joidenkin osakkeenomistajien suostumus (ks. tarkemmin edellä 1.4.5. kohdassa esitetty).

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkaminen ja keskeytyminen. AOYL:ssa ei ole yleissäännöstä siitä, milloin yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa. Sääntelyn puuttumisesta voi aiheutua epäselvyyttä esimerkiksi silloin, kun osakkeenomistajahallintaan tulevat huoneistot valmistuvat eri aikoina.

Osakkeen uuden omistajan vastuu aiemmin laiminlyödyistä vastikkeista. Käytännössä epäselvänä on pidetty sitä, koskeeko osakkeiden uuden omistajan vastuu viimeisen kolmen kuukauden vastiketta vai minkä tahansa saantoa edeltävän kolmen kuukauden vastiketta. Velkasuhteita koskevien yleisten säännösten perusteella osakkeenomistaja voi yleensä kohdistaa suorituksensa haluamiensa kuukausien vastikeveloille.

Muu maksuvelvollisuus

Myös muusta osakkeenomistajan maksuvelvollisuudesta suhteessa yhtiöön voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä tai sopia muulla tavoin. Käytännössä esimerkiksi saunan ja talopesulan käyttökulut peritään yleensä tällaisina maksuina, joiden perimiseen ei sovelleta voimassa olevan lain säännöksiä yhtiövastikkeesta. Tämän vuoksi yhtiö ei voi ottaa huoneistoa haltuun tällaisen muun maksun laiminlyönnin vuoksi.

Keskeisten periaatteiden selventäminen ja korostaminen

Vain joistakin asunto-osakeyhtiöön sovellettavista keskeisistä periaatteista säädetään nimenomaisesti voimassa olevassa laissa ja samaa periaatetta koskevia säännöksiä on eri puolilla lakia. Esimerkiksi osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta ei mainita laissa ja periaatteen kannalta olennaiset säännökset löytyvät eri puolilta lakia. Koska yhdenvertaisuusperiaatteen sisältö asunto-osakeyhtiössä perustuu suurelta osin oikeuskäytäntöön, voimassa olevan lain osittain epä johdonmukaisiin esitöihin ja kirjallisuudessa esitettyihin tulkintoihin, periaate voi olla epäselvä suurelle osalle asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajista. Johdon huolellisuusvelvoitetta ei mainita voimassa olevassa laissa vaikka sen katsotaan olevan kiistatta voimassa.

Uudessa osakeyhtiölaissa keskeisiä periaatteita on selvennetty ja periaatteet on koottu lain 1 lukuun lain luottavuuden parantamiseksi. Osakkeen luovutettavuutta, osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta ja johdon huolellisuusvelvoitetta koskevilla yleisillä säännöksillä katsotaan olevan myös laajempaa aineellista merkitystä.

Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous pidetään yleensä osakkeenomistajien omin voimin. Ulkopuolisia asiantuntijoita käytetään vain, jos asunto-osakeyhtiössä on ammatti-isännöitsijä tai kokousasia tiedetään ennalta riittäväksi. Käytännössä on toivottu, että AOYL:ssa säädettäisiin selkeämmin kokouksen kulusta, jotta maallikko-osakkeenomistajat voivat helpommin järjestää kokouksen keskenään. Erityisesti selvennystä on kaivattu osallistumisoikeutta, äänioikeutta, ns. äänileikkuria, ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumista, esteellisyyttä ja asiamiestä koskeviin säännöksiin. Lisäksi on tarpeen selvittää, miten yhtiökokouksen päätöksentekoa voidaan helpottaa ja selventää kunnossapidon ja muutostöiden osalta.

Asunto-osakeyhtiön kunnossapidon varmistamiseksi varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi asiaksi on ehdotettu jonkinlais-

ta hallituksen ja isännöitsijän selvitystä asunto-osakeyhtiön tulevasta kunnossapitotarpeesta. Toisaalta on esitetty kriittisiä arvioita osakeyhtiölaista poikkeavan yhtiökokousta koskevan sääntelyn tarpeellisuudesta.

Voimassa olevan lain yhtiökokousta koskevien säännösten mallina on joiltakin osin käytetty vanhan osakeyhtiölain säännöksiä. Voimassa olevan lain säätämisen jälkeen osakeyhtiölakiin on lisätty nimenomaiset säännökset etäosallistumisesta yhtiökokoukseen ja siitä, että osakkeenomistajat voivat tehdä kirjallisia päätöksiä yhtiökokoukselle kuuluvista asioista ilman muodollista yhtiökokousta.

Uudessa osakeyhtiölaissa on selvennetty ja tarkistettu säännöksiä ulkopuolisten läsnäolosta yhtiökokouksessa, esteellisyydestä, kokousasiakirjojen nähtävänäpidosta, päätökseen vaadittavista määränemmistövaatimuksista ja osakkeenomistajan suostumuksesta tiettyihin yhtiöjärjestysmuutoksiin sekä yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyydestä ja mitättömyydestä. Uudessa osakeyhtiölaissa ei ole yksityiskohtaisia säännöksiä äänestämisestä ja muusta kokousmenettelystä. Asunto-osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä on harkittu, miltä osin uuden osakeyhtiölain sääntely on otettava huomioon myös ehdotuksessa uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi.

Asunto-osakeyhtiössä yhtiökokousta koskevien säännösten selkeys on erityisen tärkeätä, koska yhtiökokouksessa ei yleensä ole käytettävissä yhtiöoikeudellista asiantuntemusta. Tarvetta yleisestä osakeyhtiölaista poikkeavan erityissääntelyn säilyttämiseen ja lisäämiseen on arvioitu voimassa olevasta laista saatujen kokemusten perusteella.

Hallitus ja isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiön hallitusta ja isännöitsijää koskevat voimassa olevan lain säännökset vastaavat pääosin esikuvana käytetyn vanhan osakeyhtiölain hallitusta ja toimitusjohtajaa koskevia säännöksiä. Asunto-osakeyhtiön hallituksella ei kuitenkaan ole yleistuimivaltaa hallintoa koskevissa asioissa. Lähtökohteisesti yhtiökokous päättää asiasta, joka on epätavallinen tai laajakantoinen taikka joka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumis-

kustannuksiin (AOYL 54 §). Voimassa olevassa laissa on lisäksi erityissäännöksiä mm. isännöitsijäntodistuksesta. Voimassa olevan lain säännösten sanamuoto poikkeaa monin paikoin osakeyhtiölaista silloinkin, kun säännökset on tarkoitettu samansisältöisiksi.

Maallikoiden muodostamien hallitusten ja isännöitsijöiden toiminnan helpottamiseksi on toivottu, että asunto-osakeyhtiölaissa säädettäisiin hallintoa koskevien yleisten periaatteiden lisäksi esimerkinomaisesti hallintoon yleensä liittyvistä tärkeimmistä tehtävistä, kuten kiinteistön ja rakennuksen pidosta. Toisaalta on esitetty, että asunto-osakeyhtiön hallintoa selventäisi se, että asunto-osakeyhtiölaista poistettaisiin osakeyhtiölaista poikkeavat erityisvaatimukset. Lisäksi on toivottu ainakin suurimpien asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöiden ammatillisen pätevyyden varmistamista.

Ongelmallisena on pidetty myös esteellisyysäännösten soveltamista (hallitus päättää sen jäsenen huoneiston haltuunotosta), isännöitsijän todistuksen sisältöä koskevien vaatimusten tulkintaa (tulossa olevat, päätöstä vailla olevat korjaukset ym.) sekä isännöinti-toimiston vastuuta. Kaikkein pienimmissä yhtiöissä ongelmallisia voivat olla vaatimukset kolmijäsenisestä hallituksesta ja lakisäänteisestä tilintarkastuksesta, jos kaikki talossa asuvat ovat tilintarkastuslain mukaan esteellisiä tilintarkastajaksi.

Merkittävä isännöinnistä hoidetaan isännöintiyhteisöjen kautta. Koska isännöinnistä on käytännössä vastannut isännöintiyhteisö isännöintisopimuksen perusteella, on ollut tarvetta täsmentää tällaisen isännöintiyhteisön vastuuta myös asunto-osakeyhtiölaissa.

Riitojen ratkaiseminen

AOYL:ssa säädetään yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta oikeusteitse. Oikeudenkäyntimenettelyyn sovelletaan yleisiä oikeudenkäyntiä koskevia säännöksiä ja viittaus-säännöksen perusteella vanhan osakeyhtiö-lain erityissäännöksiä.

Alioikeuksissa asunto-osakeyhtiöitä koskevia riita-asioita on ollut vuosina 1995—2007 keskimäärin pääkäsitellyssä (sulussa keskiarvo yhteenlasketuista käsittelyvaiheista): (28) huoneiston hallintaanottoa, (61) yh-

tiökokouksen päätöksen moitetta ja (221) muuta asunto-osakeyhtiöasiaa. Lisäksi alioikeuksissa oli samoina vuosina sellaisia yhtiöoikeudellista vahingonkorvausasioita ja sellaisia lunastusriitoja, joista osa on koskenut asunto-osakeyhtiöitä.

Vuosina 2003—2007 hovioikeudet antoivat vuosittain riita-asioissa 21—34 asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa päätöstä, joista 1—5 koski huoneistoon ottamista yhtiön hallintaan, 4—19 muuta yhtiökokouksen päätöstä ja 12—15 muuta asiaa. Luvut eivät sisällä vahingonkorvausasioita.

Laki riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa (663/2005) tuli voimaan 1 tammikuuta 2006. Tuomioistuinsovittelussa kyse on tuomarin johdolla tapahtuvasta vapaaehtoisesta menettelystä, jossa tarkoituksena on löytää osapuolia tyydyttävä sovinnollinen ratkaisu heidän konfliktinsa. Sovittelun etuina täysimittaiseen oikeudenkäyntiin voidaan pitää sen nopeutta ja edullisuutta. Sovittelu auttaa myös parantamaan osapuolten suhteita konfliktitilanteessa. Sovinto voidaan myös vahvistaa tuomioistuimessa ja se saa tällöin lainvoiman. Kun asia päättyy sovinnolliseen ratkaisuun, osapuolet myös yleensä noudattavat sitä vapaaehtoisesti.

Tuomioistuinsovittelu on erityisen käyttökelpoinen konfliktinratkaisumenetelmä pysyvissä suhteissa — kuten liikesuhteissa, perhesuhteissa ja naapuruussuhteissa — ilmaantuvissa riidoissa. Esimerkiksi Tanskassa tuomioistuinsovitteluun päätyneistä jutuista 8 prosenttia on liittynyt naapuruussuhteisiin. Asunto-osakeyhtiöriidoille on usein ominaista tulehtuneet henkilösuhteet, jotka ovat johtaneet konfliktin kärjistymisen tuomioistuinriidaksi. Tällöin konfliktin perimmäisenä syynä ei ole niinkään juridiset ongelmat, vaan kanssakäymiseen liittyvät vaikeudet. Tällaisessa tilanteessa asian juridinen ratkaiseminen tuomioistuimessa ei useinkaan poista itse ongelmaa, vaan riitely taloyhtiössä usein jatkuu. Sovittelussa sen sijaan voidaan päätyä ratkaisuun, joka mahdollistaa konfliktin päättymisen ja naapurisovun säilymisen.

Perustaminen ja osakepääoman korottaminen

Perustamisen osalta voimassa olevassa laissa säädetään vähimmäispääomavaatimuk-

sesta ja yhtiöjärjestyksestä koskevista vähimmäisvaatimuksista ja rajoituksista. Muilta osin asunto-osakeyhtiön perustamiseen sovelletaan vanhan osakeyhtiölain säännöksiä (AOYL 3 §). Osakeyhtiölaissa ei enää säädetä sukseksiiviperustamisesta ja pääomavaatimusta on alennettu.

Osakeyhtiölakiin perustuva sääntely sallii asunto-osakeyhtiön perustamisen tarkoituksenmukaisella tavalla. Nykyinen sääntelytapa on kuitenkin tarpeettoman vaikeaselkoinen, koska perustamiseen sovelletaan sekä AOYL:ia että osakeyhtiölakia.

Asunto-osakeyhtiön osakepääoman korottamiseen sovelletaan vanhan osakeyhtiölain säännöksiä osakepääoman korottamisesta. Käytännössä vanhan osakeyhtiölain soveltamista asunto-osakeyhtiössä vaikeuttaa mm. se, että asunto-osakeyhtiössä korotus toteutetaan lähes poikkeuksetta suunnatulla annilla, osakkeiden merkitsijä on tiedossa korotuspäätöstä tehtäessä ja uusien osakkeenomistajahallintaan tulevien tilojen rakentamista koskevat ehdot ovat erittäin olennainen osa koko järjestelyä.

Lunastuslausekkeet ja lunastusmenettely

Voimassa olevan lain mukaan yhtiöjärjestykseen otettavassa lunastuslausekkeessa on mainittava muun muassa, mitä saantoja lunastusoikeus koskee. Lunastuslausekkeen ehtojen lisäksi laissa säädetään lunastusmenettelystä ja asunto-osakeyhtiön lunastusoikeudesta (11 ja 12 §).

Käytännössä on pidetty jossain määrin ongelmallisena sitä, että lunastusoikeutta koskeva säännös ei ohjaa yhtiöjärjestyksen laatijaa rajaamaan perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja lunastusoikeuden ulkopuolelle. Ongelmallisena pidetään myös lunastusmenettelyä vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä, jotka eivät ole käyttäneet hyväkseen mahdollisuutta muuttaa lunastusmenettelyä koskevia ehtoja voimassa olevan lain mukaisiksi tavallisella 2/3:n määränemmistö päätöksellä (AOYL 93 §:n 2 momentti). Voimassa olevan lain 12 §:n säännökset omien osakkeiden lunastamisesta vastaavat suurelta osin sisällöltään ja kirjoitusasultaan ennen 1 syyskuuta 1997 voimassa olleita vanhan osakeyhtiölain säännöksiä.

Osakeyhtiölaissa säädetään kattavasti lunastusoikeuteen, -hintaan ja -menettelyyn sovellettavista oletussäännöistä, joita sovelletaan, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Osakeluetteloiden julkisuus

Asunto-osakeyhtiön voimassa olevat osakeluettelotiedot ovat julkisia. Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada siitä jäljennöksiä kohtuullista korvausta vastaan (AOYL 20 §). Julkisuus ei koske tietoja osakkeiden aiemmista omistajista eikä asunto-osakeyhtiöllä ole edes velvollisuutta säilyttää niitä. Käytännössä esimerkiksi entisen osakkeenomistajan toimesta tehdystä muutostyöstä aiheutuneen vahingonkorvausvastuun kannalta voi olla tarpeen selvittää osakkeiden entiset omistajat pidemmältäkin ajalta.

Rahoitus ja rakennejärjestelyt

Käytännössä ongelmallisena on pidetty osakepääoman korotuksen rekisteröinnin määräaika, joka voi olla liian lyhyt uusien huoneistojen rakentamiseen kuluva aika huomioon ottaen. Myös asunto-osakeyhtiöissä voi olla tarkoituksenmukaista sallia uusien osakkeiden merkintähinnan kirjaaminen vapaan oman pääoman rahastoon vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiölaissa säädetään. Lisäksi optio-oikeuksien käytön salliminen myös asunto-osakeyhtiöissä voi olla aiheellista.

Asunto-osakeyhtiön sulautumista koskevassa sääntelyssä ei ole otettu kaikilta osin riittävästi huomioon yhtiömuodon erityispiirteitä, kuten vastikkeen maksuvelvollisuuden ja huoneiston hallintaoikeuden määrittelyä sulautumisen yhteydessä.

Käytännössä on ilmennyt, että myös asunto-osakeyhtiö pitäisi voida jakaa useammaksi yhtiöksi vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiö. Jakautuminen voi olla käyttökelpoinen keino yhtiön hallinnon helpottamiseksi esimerkiksi silloin, kun osakkeenomistajien erilaiset intressit vaikeuttavat yhtiön hoitamista (esimerkiksi yhtiö, jossa on rivi- ja kerrostaloja). Myös yhteisömuodon ja kiinteistön ja rakennuksen hallintamuodon muun muutoksen helpottamiseen on ilmennyt tarvetta.

Uusi tilintarkastuslaki

Uudessa tilintarkastuslaissa on luovuttu maallikoiden suorittamasta tilintarkastuksesta, mutta maallikot voivat toimia tilintarkastajina vuoteen 2012 asti. Tilintarkastuslakia koskevassa eduskunnan vastauksessa (EV 293/2006 vp.) edellytetään, että asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen yhteydessä valmistellaan tilintarkastajia, tilintarkastusta ja mahdollisesti muunlaisten tarkastajien valintaa koskevat säännökset erityisesti asunto-osakeyhtiöiden tarpeita ajatellen. Säännökset tulee valmistella niin, että ne voidaan käsitellä, hyväksyä ja saattaa voimaan tilintarkastuslaissa säädettävä siirtymäkausi huomioon ottaen.

Myös asunto-osakeyhtiöihin sovellettavan tilintarkastuslain mukaisesti tilintarkastajaksi on valittava KHT- tai HTM-tilintarkastaja taikka KHT- tai HTM-yhteisö. Lain 7 §:n nojalla sellaisessa yhteisössä tai säätiössä, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on määräysvalta, voidaan tilintarkastajaksi valita edellä mainittujen lisäksi myös julkishallinnon ja -talouden tilintarkastajista annetussa laissa (467/1999) tarkoitettu JHTT-tilintarkastaja tai JHTT-yhteisö. Työ- ja elinkeinoministeriössä valmistellaan tilintarkastajajärjestelmän kokonaisuudistusta, jossa tavoitteena on KHT-, HTM- ja JHTT-tilintarkastajatutkintojen yhteensovittaminen.

2 Ehdotuksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1 Tavoitteet

Esityksessä ehdotetaan uuden asunto-osakeyhtiölain säätämistä. Tavoitteena on uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla.

Uudessa laissa määritetään selvästi yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajat. Selvennykset koskevat erityisesti kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan kesken, osakkeenomistajan muutostöitä, yhtiön

päätöksentekoa kunnossapidosta ja muutostyöstä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja periaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Osakkeenomistajan ja yhtiön suhdetta selvennetään myös siten, että tarkistetaan yhtiön päätösten moittimista sekä vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä.

Lisäksi tavoitteena on asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on helposti ymmärrettävissä erityisesti yhtiöiden osakkeenomistajien ja maallikkojohdon kannalta. Uudessa laissa otetaan sekä sisällön että kirjoitustavan osalta huomioon muu yhtiölainsäädännön kehitys.

Asunto-osakeyhtiölain tulisi palvella mahdollisimman hyvin myös pieniä asunto-osakeyhtiöitä, jotka muodostavat suuren osan yhtiöiden kokonaismäärästä ja joissa on yleistä, ettei isännöitsijäkään ole kiinteistöalan ammattilainen. Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden sekä niiden osakkeenomistajien ja johdon toiminnan helpottamiseksi laki on pyritty kirjoittamaan mahdollisimman selkeäksi käyttämällä pykäläotsikoita ja väliotsikoita sekä ryhmittelemällä säännökset käyttäjän kannalta nykyistä johdonmukaisemmin.

Esitystä valmisteltaessa on arvioitu, että yhtiöiden toimintamahdollisuuksien hallittu lisääminen on tarpeen yhtiöiden päätöksenteon varmistamiseksi, kun toimintaympäristö sekä asumistarpeet muuttuvat. Tämä on esityksessä toteutettu siten, että

- kevennetään erilaisia rajoituksia ja muotomääräyksiä tai poistetaan niitä (esimerkiksi valtuutetun käyttämistä helpotetaan, yhtiökokouksen järjestämistä koskevia vaatimuksia yhdenmukaistetaan ja sallitaan yhteisömuotoisen isännöitsijän käyttäminen, vähennetään osakepääoman muuttamiseen ja yhtiörakenteen muuttamiseen liittyviä muotovaatimuksia);

- sääntelyn tahdonvaltaisuutta laajennetaan jonkin verran (esimerkiksi AOYL:ssa säänneltyjä perintäkeinoja voitaisiin soveltaa vastikkeeseen lisäksi muihin maksuihin ja yhtiöjärjestyksessä voitaisiin varautua tuleviin uudistuksiin); sekä

- ehdotetaan säänneltäväksi menettelyjä, joita ei nykyisin ole lainkaan säännelty ja joihin siksi liittyy epävarmuutta (esimerkiksi osakkeenomistajan työstä yhtiölle tulevan

säästön huomioon ottaminen ja hissien jälkiasennuksen kustannusten jyvitys, ja vanhoihin lunastuslausekkeisiin liittyvän lunastusmenettelyn epäselvyyksien vähentäminen).

Muutenkin ehdotetaan sellaisia materiaalisia muutoksia, joilla voidaan vähentää toimintaan liittyvää epävarmuutta ja näin lisääntään yhtiöiden ja osakkeenomistajien tosiasiallisia toimintamahdollisuuksia. Esimerkiksi

- Hissin jälkiasennusta koskevan yhtiön päätöksenteon helpottaminen on tarpeen, kun osakkeenomistajat ikääntyvät 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 esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle sallitun toiminnan rajoja, mikä on tarpeen esimerkiksi suurten korjausten rahoitusvaihtoehtojen kartoituksessa;

- Autotalli- ja liikehuoneistoja hallitsevien osakkeenomistajien kulujen ennakoitavuuden parantamiseksi ja riitojen vähentämiseksi helpotetaan vastikeperusteesta poikkeamista silloin, kun asuinhuoneistoissa vastikerahoituksella toteutettava uudistus ei mitenkään hyödytä autotalli- tai liikehuoneistoja;

- Osakehuoneistojen kunnossapidon ja uudistamisen esteiden poistamiseksi helpotetaan osakkeenomistajan työstä yhtiölle tulevan säästön huomioon ottamista myöhemmin yhtiön toimesta suoritettavassa kunnossapidossa tai uudistuksessa;

- Osakkeenomistajan muutostyötä koskevien säännösten selventäminen on tarpeen muutostöiden yleistymisen myötä.

Asunto-osakeyhtiön toimintamahdollisuuksia lisäävät keinot on valittu siten, että niillä ei olisi olennaisia vaikutuksia yhtiön sidosryhmien, erityisesti osakkeenomistajien, asemaan. Lisäksi ehdotetaan erinäisiä säännöksiä, joilla näiden ryhmien asemaa voidaan turvata. Esimerkiksi jakautumisen tai yhtiömuodon muuttamisen edellytyksenä olisi kaikkien osakkeenomistajien suostumus vas-

taavalla tavalla kuin voimassa olevassa laissa säännellyissä yhtiörakenteen muutoksissa.

2.2 Keskeiset ehdotukset

2.2.1 Lain rakenne ja kirjoittamistapa

Vaikka ehdotuksessa lisätään jossain määrin asunto-osakeyhtiöiden toimintamahdollisuuksia, sääntelyn määrää ei ehdoteta vähennettäväksi. On kaikkien asunto-osakeyhtiöiden etujen mukaista, että keskeiset yhtiöoikeudelliset kysymykset säännellään laissa. Kattava sääntely tekee mahdolliseksi sen, että asunto-osakeyhtiöt voivat toimia ilman turhia yhtiöoikeudellisista seikoista sopimisesta aiheutuvia kustannuksia. Yhtiöiden toiminnan helpottaminen ehdotetaan toteutettavaksi pääasiassa muuttamalla säännöksiä tahdonvaltaisiksi, sallimalla ja tarvittaessa sääntelemällä uusia menettelyjä sekä poistamalla eräitä muotovaatimuksia. Toisaalta osakkeenomistajien tiedonsaannin ja osallistumismahdollisuuksien parantamiseksi ehdotetaan yhtiökokouskutsua ja siihen liittyviä asiakirjoja koskevien vaatimusten tiukentamista (esim. vähimmäiskutsuaika pidentään viikosta kahteen viikkoon ja kutsu on aina toimitettava kirjallisesti osakkeenomistajalle).

Laki on jaettu osiin siten, että kunnossapitoa ja muutostyötä, hallintoa, rahoitusta, varojen jakamista, yritysjärjestelyjä ja seuraamuksia koskevat säännökset ovat omina kokonaisuuksinaan. Näin pyritään helpottamaan erilaisten käytettävissä olevien mahdollisuuksien havaitsemista ja vertailua.

Sekä lain luvut että lukujen sisällä pykälät on pyritty sijoittamaan siten, että ne palvelisivat käyttäjien tarpeita, eikä esimerkiksi aina kulloinkin käsiteltävän menettelyn ajallista järjestystä noudattaen. Tämän vuoksi yhtiön osakkeita, yhtiövastiketta, kunnossapitoa, muutostyötä ja hallintoa koskevat säännökset, jotka yleensä tulevat sovellettaviksi kaikissa asunto-osakeyhtiöissä, on sijoitettu heti yleisten säännösten jälkeen. Vasta tämän jälkeen säädetään ainutkertaisista tai useimmista yhtiöissä harvoin ilmenevistä tilanteista, joita ovat perustaminen, uusien osakkeiden antaminen ja lisärahoitus, osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet sekä yhtiöra-

kenteen muuttaminen. Yhtiön toimielimiä koskevassa sääntelyssä on katsottu asianmukaiseksi ensiksi kuvata, mitä toimielimet tekevät, ja vasta sen jälkeen säännellä esimerkiksi toimielinten jäsenten valintaa. Johtoa koskevat säännökset on kirjoitettu siten, että hallitusta ja isännöitsijää koskevat säännökset muodostavat omat kokonaisuutensa.

Lukuihin on lisätty väliotsikot ja kaikki pykälät on varustettu pykäläotsikolla. Viittaukset muihin pykäliin on pääsääntöisesti tehty siten, että lainkohdan lisäksi viittauksesta yleensä käy ilmi se, mitä lainkohdassa säännellään. Niin sanottuja ”soveltuvien osin” — viittauksia on vältetty. Sitä vastoin ehdotus sisältää runsaasti informatiivisia viittauksia, joilla lukijan huomio kiinnitetään tiettyyn muualla säänneltyyn asiaan. Yhtiökokousta, kokouskutsua, kutsutapaa, kutsuaikaa sekä muita vastaavia seikkoja pyritään sääntelemään keskitetysti yhtiökokousta koskevassa luvussa.

2.2.2 Yleisten periaatteiden korostaminen

Lain ensimmäisessä luvussa säädettäisiin asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeisistä periaatteista. Kun ne esitellään lain alussa, lukija voi saada käsityksen siitä, mihin periaatteisiin laki perustuu ja mitä oikeushyviä laissa pyritään suojelemaan. Tämä edesauttaa jäljempänä säädettävien yksityiskohtaisempien pykälien tarkoituksen ja sisällön ymmärtämistä.

Keskeisten periaatteiden esittäminen lain alussa myös korostaa niiden merkitystä oikeusperiaatteina. Asunto-osakeyhtiöoikeudellisen ja asumisen järjestämiseen liittyvän toiminnan monimutkaistuesssa ja toimintamahdollisuuksien lisääntyessä on tärkeää tuoda esille niitä periaatteita, joiden avulla ongelmalliset tilanteet viime kädessä ratkaistaan. Laajempaa aineellista merkitystä on yhtiön toiminnan tarkoitusta, osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta ja johdon huolellisuusvelvoitetta koskevilla säännöksillä. Oman pääoman pysyvyyttä ja enemmistöperiaatetta koskevat säännökset ovat luonteeltaan ensisijassa informatiivisia.

Yhdenvertaisuusperiaatteen merkityksen toivotaan entisestään vahvistuvan ja selvennyvän sillä, että voimassa olevan lain yhden-

vertaisuutta koskevat säännökset yhdistetään ja esitetään lain alussa. Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen merkitsee sitä, että yhtiön varoja käytetään osakkeenomistuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti, eikä niitä pyritä eri tavoin siirtämään osakkeenomistajien enemmistön eduksi. Yhdenvertaisuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota lähinnä siihen, miten yhtiön toimenpide vaikuttaa osakkeiden arvoon eikä esimerkiksi siihen, minkä merkityksen osakkeen sen hetkinen omistaja antaa toimenpiteelle henkilökohtaisten asuimistarpeidensa kannalta katsottuna.

Johdon huolellisuusvelvollisuuden sisältyä vaatimus huolellisesta toimimisesta, mutta myös velvollisuus edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien yhteistä etua eikä esimerkiksi tiettyjen omistajatahojen etua. Velvollisuus suojaa vähemmistöosakkeenomistajia ja velkojia ja on tärkeä esimerkiksi johdon vahingonkorvausvastuun arvioinnin kannalta. Periaatteesta ehdotetaan selvyuden vuoksi nimenomaista säännöstä vaikka sen on vaikiintuneesti katsottu olevan voimassa tällä hetkelläkin.

2.2.3 Kunnossapito

Kunnossapitovastuu ennallaan, selvennetään sääntelyä. Kunnossapitovastuuta koskevia periaatteita ei ole tarpeen muuttaa, mutta yksittäisiä säännöksiä on tarpeen selventää. Kunnossapitovastuun ja vahingonkorvausvastuun välistä eroa selventää se, että selvennetään vahingonkorvaussäännösten soveltamista kunnossapitovastuuseen.

Yhtiön yleinen kunnossapitovastuu säilyy ennallaan hanoja lukuun ottamatta. Yhtiö vastaisi edelleen kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille. Myös kunnossapitovastuun jakautumisen perusteena oleva rajanveto osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen ja yhtiön hallinnassa olevien tilojen välillä säilytetään osakehuoneistoissa olevia hanoja lukuun ottamatta, samoin kuin osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta koskeva säännös.

Osakkeenomistajan vastuualue voidaan tiivistää siten, että kukin osakkeenomistaja vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa rajoissa olevista, lähtökohtaisesti huoneiston käytön pe-

rusteella kuluvista rakenteista, pinnoista ja laitteista.

Yhtiön vastuu rakenteiden kunnossapidosta. Yhtiön kunnossapitovastuuta rakenteista täsmennetään laissa siten, että se käsittää rakenteiden kunnossapidon, viallisista rakenteista aiheutuvien sisäpuolisten vikojen korjaamisen sekä ehjien rakenteiden vahingoittumisen yhteydessä aiheutuvien sisäpuolisten vikojen korjaamisen.

Samantasoisuusvaatimus ja perusjärjestelmien kunnossapito. Johtoja ja kanavia koskevaa yhtiön kunnossapitovastuuta laajennetaan siten, että yhtiö on vastuussa tiettyjen asennuttamiensa perusjärjestelmien kunnossapidosta. ”Samantasoisuus”-termistä lakitekstissä (nykyinen AOYL 78 §:n 2 momentti) luovutaan. Osakkeenomistajan tekemät muutokset eivät lähtökohtaisesti aiheuta muutoksia kunnossapitovastuuseen, jos kunnossapitokustannukset eivät muutu.

Yhtiöjärjestysmallit. Kunnossapitovastuuta koskevien yhtiöjärjestysmääräysten käyttämistä edistetään parantamalla yhtiöjärjestysmallien saatavuutta.

Yhtiön toimenpiteestä aiheutuvan vaurion korjaaminen. Yhtiön toimenpiteestä osakkeenomistajan vastuulla olevalle seikalle aiheutuvan vaurion korjaamisvelvollisuutta selvennetään. Yhtiö olisi velvollinen korjaamaan tällaisen 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.

Muu osakkeenomistajalle kuuluva kunnossapito yhtiön kustannuksella. Yhtiön oikeutta rajoitetaan nykyisen hyvän yhtiökäytännön mukaisesti siten, että yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajalle lähtökohtaisesti 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.

Hallituksen toimivalta. Hallituksen ja isännöitsijän toimivalta säilytetään ennallaan yhtiön kunnossapidon osalta. Hyvän yhtiökäytännön mukaisesti hallitus voidaan valtuuttaa

kunnossapitotoimiin yhtiökokousten välisenä aikana myös talousarvion hyväksymisen yhteydessä.

Yhtiön ilmoitusvelvollisuus kunnossapidosta. 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.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus. Yhtiön oikeuksien turvaamiseksi säädetään osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa yhtiölle sellaisten kunnossapitotöiden tekemisestä, jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin tai muihin yhtiön kunnossapito-vastuulla oleviin rakennuksen osiin, muutostyöilmoitusta vastaavalla tavalla. Jos osakkeenomistajan toimenpide voi vaikuttaa muihin huoneistoihin, yhtiö välittää muutostyöilmoituksen tiedoksi näille osakkeenomistajille.

Vastuu selvityskuluista ja kunnossapitotyön valvonta. Selvennetään kunnossapitotyön tekijän vastuuta työstä ja säädetään työn tekvän osakkeenomistajan vastuusta työn vaikutusten arviointia varten tarvittavien selvitysten kustannuksista. Kunnossapitotyön tekijä vastaisi yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle tarpeellisten selvitysten aiheuttamista kohtuullisista kuluista. Ehdotuksen mukaan yhtiöllä olisi oikeus valvoa osakkeenomistajan kunnossapitotyötä vastaavalla tavalla kuin muutostyön osalta säädetään.

Kunnossapitovastuun muuttaminen yhtiön perustamisen jälkeen. Lakiin ei ehdoteta nimenomaista säännöstä kunnossapitovastuun muuttamista koskevasta tiukemmasta päätösvaatimuksesta, joten muutoksesta voidaan lähtökohtaisesti päättää 2/3:n määräenemmistöpäätöksellä. Kunnossapitovastuun muuttaminen ei ole läheskään kaikissa tapauksissa yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Perusteluissa selvennetään yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista kunnossapitovastuun muuttamiseen. Tarvittaessa yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tiukemmasta päätösvaatimuksesta.

Kunnossapitovelvollisuuden laiminlyömiin reagoiminen. Lakiin otetaan säännös

yhtiön oikeudesta teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli tämä laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovastuunsa. Myös osakkeenomistajalla olisi vastaava oikeus yhtiön laiminlyödessä kunnossapidon. Lisäksi edellytetään, että laiminlyönnillä on vähäistä suurempi merkitys.

Yhtiön rakennuksen ja huoneiston tuhoutuminen. Lakiin ei oteta enää erityistä säännöstä yhtiön rakennuksen tai huoneiston tuhoutumisesta vaan rakennuksen tai huoneiston ennalleen saattaminen toteutetaan pääsääntöisesti kunnossapitona. Vaihtoehtoisesti yhtiö voidaan asettaa selvitystilaan.

2.2.4 Osakkeenomistajan muutostyö

Muutostyöoikeus ennallaan, selvennetään pelinsääntöjä. Osakkeenomistajan oikeus muutosten tekemiseen ehdotetaan säilytettäväksi nykyisen laajuisena. Muutostöihin liittyvien ongelmien korjaamiseksi riittää, että selvennetään sääntelyä muutostyön suorittamisesta ja työtä koskevasta ilmoitus- ja suostumusmenettelystä sen varmistamiseksi, että työ suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Säilytetään muutostöiden jako yhtäältä ilmoitusta ja toisaalta yhtiön tai toisen osakkeenomistajan myötävaikutusta edellyttäviin toimenpiteisiin.

Ilmoitusvelvollisuuden laajuus. Selvennetään ja osittain laajennetaan ilmoitusvelvollisuutta siten, että muutostyötä suunnittelevan on ilmoitettava kirjallisesti nykyisin ilmoituksen- tai suostumuksenvaraisista muutoksista yhtiölle ennen työn aloittamista. Ilmoitusvelvollisuus koskisi myös sellaista muutostyötä, joka voi vaikuttaa rakennuksen tai osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen käyttämiseen työn aikana.

Ilmoituksen sisältö. Muutostyötä koskevassa ilmoituksessa tulisi olla muutostyöstä ja sen toteutuksesta ja valvonnasta sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida hyvän rakennustavan noudattamista muutostyössä sekä muutostyöstä ja muutoksesta aiheutuvan vahingon tai muun haitan.

Vastuu selvityskuluista. Selvennetään muutostyön tekijän vastuuta muutostyöstä ja sen

vaikutusten arviointia varten tarvittavien selvitysten kustannuksista. Muutostyön tekijä vastaisi yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle tarpeellisten selvitysten aiheuttamista kohtuullisista kuluista.

Muutostyön aloitusajankohta. Muutostyön saisi aloittaa aikaisintaan kohtuullisen ajan kuluttua ilmoituksesta, jollei yhtiö tai toinen osakkeenomistaja hyväksy työn aloittamista aikaisemmin. Jos ilmoitus on puutteellinen, aloitusajankohta lasketaan ilmoituksen täydentämisestä. Tällöin yhtiöllä ja muilla osakkeenomistajilla olisi riittävä harkinta- ja järjestelyaika. Hyväksymisilmoituksen viivästyessäkin muutostyöt aloittava osakkeenomistaja kantaisi riskin siitä, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja kieltää työt. Toisaalta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle voi syntyä viivästymisen vuoksi velvollisuus korvata muutostyötä suunnittelevalle viivästyksestä aiheutuva vahinko.

Muutostyön kieltäminen ja ehdot. Ilmoituksen saatuaan yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voisi kieltää muutoksen tai sallia sen tietyn ehdoin pääosin voimassa olevaa oikeutta vastaavalla tavalla. Kieltooperusteet yhdenmukaistetaan suhteessa perusteisiin, joilla tuomioistuimien voi voimassa olevan AOYL 77 §:n 3 momentin mukaan sallia muutostyön.

Muutostyön kieltämisestä tai lisäehtojen asettamisesta tulisi ilmoittaa viipymättä muutostyötä valmistelevalle osakkeenomistajalle. Tarvittaessa yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voisi ilmoittaa muutostyötä suunnittelevalle osakkeenomistajalle viipymättä tai lyhyen määräajan kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut ilmoituksen muutostyöstä, että yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kannan muodostamiseksi tarvitaan lisäselvitystä tai että yhtiö ei voi muusta perustellusta syystä muodostaa kantaansa muutostyöhön tuon ajan kuluessa (hallituksen kokousaikataulu, yhtiön sisäisen toimivallan jaon vuoksi tarvitaan yhtiökokouksen päätös, jne.).

Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kannanmuodostuksen kannalta epäolennaisten selvitysten vaatimisen tai muun aiheettoman viivyttelyn perusteella yhtiön johtoon kuululle tai toiselle osakkeenomistajalle voisi syntyä vastuu muutostyötä suunnittelevalle osakkeenomistajalle aiheutuvasta vahingosta.

Muutostyön valvonta. Muutostyön valvontaa selvennetään siten, että nimenomaisen säännöksen perusteella yhtiöllä on suhteessa muutostyön tekevään osakkeenomistajaan valvontaoikeus, jonka käyttäminen tai käyttämättä jättäminen voi vaikuttaa yleisten periaatteiden mukaisesti muutostyön tekijän vastuuseen suhteessa yhtiöön. Suhteessa yhtiön toisiin osakkaisiin hallitus ja isännöitsijä ovat AOYL:n yleisten säännösten perusteella velvollisia huolehtimaan riittävän valvonnan järjestämisestä. Velvollisuuden laiminlyönnin vuoksi johtoon kuuluvalla voisi syntyä henkilökohtainen vahingonkorvausvastuu yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuvasta vahingosta.

Valvontaa koskevia säännöksiä selvennetään siten, että yhtiöllä on oikeus käyttää ulkopuolista asiantuntijaa valvojana silloin kun se on tarpeen. Lisäksi selvennetään muutostyön tekijän vastuuta valvonnasta yhtiölle aiheutuvista kuluista. Perusteluissa selvennetään työn suorittamisen ja valvonnan yhteensovittamista siten, että yhtiöllä pitää olla mahdollisuus valvoa työn edistymistä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Suostumuksen peruuttaminen ja lisäehdot työn aikana. Jos suostumuksen antamisen jälkeen ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai toisen osakkeenomistajan päätökseen asiassa, suostumus voitaisiin peruuttaa tai sille voitaisiin asettaa lisäehtoja. Laajasta muutostyöoikeudesta yhtiölle ja muille osakkeenomistajille aiheutuvan haitan rajoittamiseksi on tarkoituksenmukaista, että muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa lähtökohtaisesti siitä, että yhtiön ja toisten osakkeenomistajien käytettävissä on riittävät tiedot aiotusta työstä ennen sen aloittamista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yhtiöllä ja muilla osakkailla on yleensä oikeus vedota suostumuksen jälkeen ilmenneeseen olosuhteiden muutokseen tai muutostyön kannalta olennaisiin uusiin tietoihin.

Vastuu muutostyöstä aiheutuvasta vahingosta. Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäännösten soveltamista muutostyöstä yhtiölle, toisille osakkeenomistajille, vuokralaisille ja muille sivullisille aiheutuvan vahingon korvaamiseen. Uudistuksen lähtökohdiana on, että muutostöidenkin osalta osak-

keenomistajan vahingonkorvausvastuu määräytyisi yleensä AOYL:n perusteella. Lisäksi selvennetään yhtiön valvonnan ja muutostöiden hyväksymisen vaikutusta muutostyön teettäjän vastuuseen, osakkeenomistajan vastuuta käyttämästään urakoitsijasta, yhtiön vastuuta muille osakkeenomistajille aiheutuvasta vahingosta sekä osakkeen uuden omistajan selonottovelvollisuutta ja vastuuta.

Muutostyötietojen säilyttäminen ja antaminen yhtiön toimesta. Säädetään yhtiön velvollisuudesta säilyttää ja pitää osakkeenomistajien saatavana sellaiset sille toimitetut muutostyöilmoitukset, joissa tarkoitettujen muutokset saattavat vaikuttaa kunnossapitovastuun jakautumiseen osakkeenomistajan ja yhtiön kesken (esim. putkityöt, huoneistos sauna ja väliseinän siirtäminen tai rakentaminen).

Yhtiölle ilmoitetuista muutostöistä pitäisi mainita isännöitsijäntodistuksessa (muutostyön kohde ja ilmoituksen päivämäärä). Yhtiö ei vastaisi sille ilmoitettujen tietojen puutteellisuudesta tai tulkinnanvaraisuudesta.

2.2.5 Yhtiön toteuttama muutos

Muutostyöoikeus ennallaan, selvennetään pelinsääntöjä. Esityksessä ehdotetaan, että yhtiön oikeus perusparannuksiin, muihin uudistuksiin, lisärakentamiseen ja lisäalueen hankkimiseen (jäljempänä uudistus) sekä muihin muutoksiin säilytetään nykyisen laajuisena. Osa yhtiön toteuttamista muutoksista on sellaisia, että ne eivät kaikkien osakkeenomistajien kannalta katsottuna johda asumistason parantumiseen vaan muutos voi olla tarpeen esimerkiksi yhtiön kulujen vähentämiseksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että laissa säädetään nimenomaisesti hyvän rakennustavan ja ilmoitusvelvollisuuden soveltamisesta kaikkiin muutoksiin ja lisäksi uudistuksina pidettäviä muutoksia koskevista erityisistä päätösvaatimuksista ja vastikkeen perimisestä uudistuksen kustannuksiin.

Perusparannuksen ja muun uudistuksen vastikerahoitus. Esityksessä ehdotetaan vastikerahoitumahdollisuuden laajentamista siten, että vastikkeella voidaan rahoittaa kaikki asianmukaisesti päätetyt perusparannukset, uudistukset, lisärakentamiset, aluehankinnat ja muut muutokset.

Voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla pääsääntö olisi, että enemmistö päätöksellä voitaisiin päättää sellaisesta vastikerahoitteesta uudistuksesta aiheutuvat menot, jolla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Lisäksi enemmistö päätöksellä voitaisiin päättää vastikerahoitteesta uudistuksesta, joka on yhtiöjärjestyksestä ilmenevän toimialan mukainen. Tällainen uudistus voisi olla esim. senioritalon yhtiöjärjestyksessä riittävällä tavalla yksilöity asumispalvelu.

Uutta olisi se, että enemmistöllä voitaisiin päättää myös sellaisesta uudistuksesta, jonka toteuttamismahdollisuudesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tällainen uudistus voisi olla esimerkiksi yhtiön perustamisvaiheessa tehty varaus takkojen tai uima-altaan rakentamista varten. Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä voitaisiin tarvittaessa varautua myös kunkin ajankohdan tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen toteuttamiseen enemmistö päätöksellä.

Muutosten kunnossapito. Lakiin ei ehdoteta kirjattavaksi erillistä säännöstä muutosten kunnossapidosta, joten kunnossapitovastuun jakautuminen määräytyisi voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla asunto-osakeyhtiölain yleissäännösten ja mahdollisten yhtiöjärjestyksien perusteella.

Yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuuden sisältöä ei ehdoteta muutettavaksi. Nykyisen yhtiöoikeudessa yleisesti omaksutun tulkinnan mukaisesti yhdenvertaisuuden arviointi perustuu siihen, miten yhtiön toimintapide vaikuttaa huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvoon. Osakkeenomistajien subjektiivisilla arvostuksilla ei siten olisi merkitystä, kun arvioidaan yhdenvertaisuuden noudattamista.

Yhtiövastikkeen alentaminen yhtiölle tulevan säästön perusteella. Esityksessä ehdotetaan, että yhtiökokous voi päättää tavallisella enemmistö päätöksellä 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 tai että kyseinen uudistus vastaa osakkeenomistajan huoneistossa muuten vallitsevaa tasoa.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavia säännöksiä. Käytännössä on epäselvää, millä tavoin osakkaan toimenpiteestä yhtiölle tuleva säästö voidaan ottaa huomioon hänen vastikeperusteen mukaisen maksuvelvollisuutensa vähennyksenä. Käytännössä oikeustilan epäselvyys rajoittaa jossain määrin osakkeenomistajien halukkuutta kunnossapitotöihin ja uudistuksiin ja johtaa erimielisyyksiin siitä, milloin ja miten osakkeenomistajan toimenpiteistä yhtiölle koitua säästö pitäisi ottaa huomioon. Nimenomainen säännös on tarpeen oikeustilan selventämiseksi näissä yleisissä ja todennäköisesti tulevaisuudessa edelleen yleistyvissä tilanteissa. Ehdotuksen 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 toimenpiteessä. Lisäksi ehdotetaan, että yhtiökokous voi päättää 2/3:n määrän enemmistöllä kunnossapidosta tai uudistuksesta aiheutuvien kulujen 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 toimenpide voi olla esimerkiksi ulko-ovien vaihtaminen huoneistoihin, samankokoisten parvekkeiden jälkiasennus tai osakehuoneistojen lukumäärän perusteella maksettavan tietoliikennepalvelun liittymismaksu. Ehdotus vastaa voimassa olevan lain 39 §:ää.

Poikkeusmahdollisuuden säilyttäminen on tarpeen päätöksenteon helpottamiseksi silloin, kun huomattava osa osakkeenomistajista vastustaisi kustannusten kattamista vastikeperusteen mukaisesti siksi, että he näkevät

toimenpiteen selvästi tuottavan yhtä suuren edun kaikille osakkeenomistajille.

Yhtiövastikeperusteesta poikkeaminen hissien jälkiasennuksessa. Esityksessä ehdotetaan uusia säännöksiä myös siitä, millä edellytyksillä yhtiökokous voi hissien jälkiasennuksen yhteydessä poiketa yhtiövastikeperusteiden mukaisesta kustannusten jaosta.

Ehdotuksen mukaan yhtiövastikeperusteesta poiketaan enemmistö päätöksellä hissien jälkiasennuksessa, jos vastikeperusteiden noudattaminen olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista (hissi tuottaa etua olennaisesti vähemmän tai ei lainkaan joillekin osakehuoneistoille). Yhtiökokous päättää tällöin, että näitä huoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta peritään vähemmän tai ei lainkaan vastiketta tällaisen uudistuksen kuluihin.

Vastikeperusteesta poikkeamisen olisi mahdollista niin kerrostaloyhtiössä kuin yhtiössä, joissa rivitalo ja kerrostalo. Ehdotuksen mukaan hissien jälkiasennuksesta päätetään vastikeperusteesta poiketen normaalilla enemmistö päätöksellä ja asennuskustannusten jakoperusteena on huoneiston sijainti kerros rakennuksessa.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavia säännöksiä siitä, miten sinänsä tavanomaisena pidettävästä hissien jälkiasennuksesta voidaan päättää silloin, kun vastikeperusteiden noudattaminen kustannusten jaossa olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Yhtiön päätösten suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteen 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 hissien rakentamisesta hänelle aiheutuvat kustannukset ja hänen osakkeidensa arvonnousu vastaavat toisiaan. Osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioitaessa ei oteta huomioon osakkeenomistajan henkilökohtaisia käsityksiä uudistuksen vaikutuksesta huoneiston käytettävyyteen.

Hissien jälkiasennus eroaa muista asunto-osakeyhtiöissä yleisistä asuntojen arvoon vaikuttavista tavanomaisista uudistuksista siten, että hissien rakentamisen rahamääräinen vaikutus eri kerroksissa olevien asuntojen ar-

voon on yleensä huomattava ja helposti ennalta havaittavissa.

Esimerkki: Jos esimerkiksi neljäkerroksisen porrashuoneen hissien asennuksesta jäisi julkisten avustusten jälkeen kyseisen rapun osakkaiden maksettavaksi 40 000 euroa, vastikeperusteiden noudattaminen tarkoittaisi sitä, että ensimmäisen kerroksen osakkeenomistajat 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 hissien 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. Porrashuoneiden kerrosten lukumäärä vaikuttaa yleensä merkittävästi hissien asennuskustannuksiin, koska yleensä myös rakenteita on muutettava ja rakennustöiden osuus kustannuksista on merkittävä. Yleinen käsitys on, että suuressa osassa tapauksia alimman kerroksen osakkeiden arvonnousu ei perustu huoneiston ensisijassa käytettävyyden parantumiseen vaan lähinnä siihen, että ylempien kerrosten huoneistojen arvonnousu vaikuttaa käytännössä jossain määrin kaikkien samassa rakennuksessa sijaitsevien asuntojen 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 hissien 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.

Ehdotuksen perusteella hissien jälkiasennuksen osalta uudesta laista ilmeni nykyistä selvemmin miten yhdenvertaisuusperiaatetta tulkitaan ja millä edellytyksillä yhtiöjärjestyksen vastikeperusteesta voidaan poiketa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi. Tarkoitus on, että jatkossa hissien rakentamisesta ja rahoituksesta voitaisiin aina päättää pätevästi enemmistöpäätöksellä. Väestön ikääntymisen myötä tarve hissien jälkiasennukseen kasvaa, mikä osaltaan puoltaa hissien jälkiasennusta koskevan päätöksenteon helpottamista.

Yhtiövastikkeen alentaminen vain muun käyttötarkoituksen huoneistoissa tehtävän uudistuksen yhteydessä. Lisäksi ehdotetaan, että 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. 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 hissien, kylpyhuoneiden, saunojen tai parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin yhtiössä, jossa on autotalli-, myymälä- tai toimistohuoneistoja. Tällaisen sinänsä tavanomaisen uudistuksen rahoittaminen kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Tämän vuoksi on tarpeen säätää siitä, miten vastikeperusteesta voidaan poiketa tavallisella enemmistöpäätöksellä yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamiseksi silloin, kun yhtiössä on asuinhuoneistojen lisäksi sellaisia yhtiöjärjestyksen mukaan muuhun tarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja, joissa uudistusta ei toteuteta.

Yhteisten tilojen käyttäminen uudistukseen, jonka vain osa osakkeenomistajista rahoittaa. Lakiin ehdotetaan nimenomaista säännöstä mahdollisuudesta päättää tietyillä edel-

lytyksillä yhtiön hallinnassa olevien tilojen luovuttamisesta vain osaa osakkeenomistajista hyödyttävään uudistukseen, kuten vain yhteen rakennukseen tai rappuun asennettavaan hissiin. Hankkeeseen osallistuvat osakkeenomistajat vastaisivat tällaisen uudistuksen toteutus- ja ylläpitokuluista. Ylläpitokulut jaetaan lähtökohtaisesti toteutuskulujen jakoperusteeseen mukaan, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

2.2.6 Yhtiövastike

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus. Esityksessä ehdotetaan yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden selventämistä silloin, kun yhtiövastikeperusteiden noudattaminen uudistuksen kulujen jaossa olisi ongelmallista (ks. edellä 2.2.5 kohdan ehdotukset).

Määräenemmistöpäätöksellä voitaisiin edelleen päättää kunnossapidon ja uudistuksen kustannusten tasajaosta huoneistojen kesken, jos toimenpide hyödyttää yhtä paljon jokaista huoneistoa ja siitä aiheutuu yhtä suuret kustannukset jokaisen huoneiston osalta.

Yhtiövastikkeella katettavat menot. Ehdotuksen mukaan yhtiövastikkeella voidaan kattaa kaikki yhtiön menot, jotka yhtiö on lain, yhtiöjärjestyksen tai sopimuksen taikka muun perusteen mukaan velvollinen suorittamaan. Käytännössä näin on tälläkin hetkellä, koska suurimmalla osalla asunto-osakeyhtiöllä ei ole muita tulolähteitä kuin yhtiövastike ja mahdolliset käyttökorvaukset.

Palveluiden ja muiden hyödykkeiden vastikerahoitteinen yhteishankinta. Esityksessä ehdotetaan lisäksi nimenomaisia säännöksiä yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnan kulujen kattamisesta yhtiövastikkeella. Voimassa olevassa laissa ei asiasta säädetä vaikka käytännössä yhtiö huolehtii yleensä vastikevaroilla huoneistojen lämmityksestä, käyttövedestä, jätehuollosta ja tietyistä perinteisistä tietoliikennepalveluista (TV- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Joissakin yhtiöissä myös huoneistoissa käytettävä sähkö ja internetoperaattoripalvelut hankitaan yhtiön toimesta vastikerahoitteisesti. Säännös hyödykkeiden yhteishankinnan vastikerahoituk-

sesta koskisi 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. Palveluiden ja muiden hyödykkeiden yhteishankinnan vastikerahoituksen edellytyksenä olisi lisäksi, että siitä asiasta on päätetty asianmukaisesti yhtiössä. Yhtiön perustamisen jälkeen yhtiökokous voisi päättää enemmistö päätöksellä vain sellaisen uuden hyödykkeen yhteishankinnasta kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön ja jonka vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanomaista. Yksittäisten hyödykkeiden yhteishankintaa voidaan rajoittaa muussa lainsäädännössä (esim. sähkömarkkinalain säännökset käyttäjien oikeudesta valita sähköntoimittaja).

Vastikesääntöjen soveltaminen muihin maksuihin. Esityksessä ehdotetaan, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös muiden maksujen perimisestä vastikkeena. Maksun tulee liittyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön tai huoneistoissa käytettävien laitteiden tai muiden hyödykkeiden yhteishankintaan, kuten talosaunan, pesutuvan tai autopaikan käytöstä suoritettavat maksut. Osakkeenomistajan sitoutuminen maksun suorittamiseen ilmeni saunavuoron, pesutuvavuoron tai autopaikan varaamisena taikka vuoron tai paikan käytön jatkamisena yhtiöjärjestyksen muuttumisen jälkeen. Vastikesääntöjen soveltaminen tarkoittaisi sitä, että maksun laiminlyöntiin sovellettaisiin yhtiövastikkeen laiminlyöntiä koskevia säännöksiä (hallintaanotto ja osakkeen uuden omistajan rajoitettu vastuu).

Olettamasääntö pääomavastikkeella katetavista menoista. Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti määrättyllä pääomavastikkeella katetaan vain kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta sekä peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvat pitkävaikutteiset menot, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Peruskorjauksesta aiheutuvalla pitkävaikutteisella menolla tarkoitetaan yleensä hyvän kirjanpitotavan

mukaisesti aktivoitavia rakennuksen taloudellista pitoaikaa kasvattavia korjausmenoja.

2.2.7 Vahingonkorvausvastuu

Kattavat vahingonkorvaussäännökset asunto-osakeyhtiölakiin. Oikeustilan selventämiseksi ehdotetaan asunto-osakeyhtiölakiin katettavia säännöksiä yhtiön, sen johdon ja osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta silloin, kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia rikkomalla.

Voimassa olevassa laissa viitataan vahingonkorvausvastuun osalta vanhaan osakeyhtiölakiin. Käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä siitä, miten osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiä sovelletaan vain asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan velvoitteen rikkomisesta aiheutuvan vahingon korvaamiseen, vaikka viittaussäännöksen mukaan asunto-osakeyhtiölaki rinnastetaan osakeyhtiölakiin vastuusäännöksiä sovellettaessa. Sama koskee vahinkoa, joka aiheutuu vain asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn oikeuden käyttämisestä.

Käytännössä vastuu vahingon korvaamisesta voi usein määräytyä yleisen vahingonkorvauslain perusteella. Näin on erityisesti silloin, kun lain tai yhtiöjärjestyksen rikkominen aiheuttaa esine- tai henkilövahingon. Asunto-osakeyhtiössä on kuitenkin tilanteita, joissa aiheutuva taloudellinen vahinko ei liity esine- tai henkilövahinkoon, jolloin vahinko voi tulla korvattavaksi vahingonkorvauslain perusteella vain erityisen painavasta syystä (esimerkiksi virheellisestä lunastusohjauksesta, isännöitsijäntodistuksesta tai tilinpäätöksestä aiheutunut vahinko). Asunto-osakeyhtiössä esinevahinko, kuten yhtiön vastuulla olevien rakenteiden vaurioituminen, ja muu taloudellinen vahinko, kuten osakkeenomistajan tilapäismajoituksen kulut rakenteiden korjaamisen ajalta, voivat kohdistuvat eri tahoihin, minkä vuoksi on epäselvää, millä vahingonkorvauslaissa säädetyllä perusteella muu taloudellinen vahinko voisi tulla korvattavaksi.

Edellä mainituista syistä yhtiön ja sen johdon ja osakkeenomistajan vastuu asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen rikkomisesta aiheutuneen vahingon korvaamisesta on

yhtiöissä toimivien maallikkojen kannalta vaikeasti selvitettävissä ja osin puutteellisesti säännelty.

Tähän lakiin perustuviin oikeussuhteisiin liittyvän vahingonkorvausvastuun selventämiseksi ja yhdenmukaistamiseksi ehdotetaan nimenomaisia säännöksiä siitä, että yhtiön, johdon ja osakkeenomistajien vastuu tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta aiheutuneen vahingon korvaamisesta perustuisi yleensä asunto-osakeyhtiölakiin.

Voimassa olevaan lakiin verrattuna ehdotuksesta ilmenee selvemmin, että tätä lakia sovelletaan myös sellaisen vahingon korvaamiseen, jonka osakkeenomistaja on aiheuttanut rikkomalla kunnossapitovastuuta tai muutostyötä koskevia tämän lain muiden lukujen säännöksiä. Vastuuta selventää myös se, että yhtiön, sen johdon ja osakkeenomistajan velvollisuuksia koskevia säännöksiä selvennetään esimerkiksi siten, että kunnossapitoon ja muutoksiin liittyvät rakennustyöt on suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti. Ehdotus selventää myös osakkeenomistajan, johtoon kuuluvan ja yhtiön vastuuta vahingon aiheuttavan urakoitsijan huolimattomuudesta aiheutuvasta vahingosta. Esimerkiksi rakennusurakoitsijan toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta rakennustyön teettävä osakkeenomistaja vastaisi asunto-osakeyhtiölain perusteella vain, jos työn teettäjä on itse ollut huolimaton esimerkiksi työn suunnittelun, työn toteuttajan valinnan tai työn suorittamisen ehtojen määrittelyn taikka työn johdon ja valvonnan järjestämisen suhteen. Työn teettäjän velvollisuudet perustuvat siihen, että ehdotuksen mukaan hänen on huolehdittava hyvän rakennustavan noudattamisesta kunnossapito- ja muutostyössä. Työn suorittavan urakoitsijan vastuu aiheuttamastaan vahingosta ei edelleenkään perustuisi asunto-osakeyhtiölakiin vaan suhteessa ulkopuolisiin (yhtiö, toinen osakas, vuokralainen) vahingonkorvauslakiin ja suhteessa työn teettäjään sopimukseen tai vahingonkorvauslakiin. Joissakin tapauksissa sekä työn teettäjä että työn suorittaja vastaisivat vahingon korvaamisesta kuten nykyisinkin.

Osakkeenomistaja tuottamusvastuu laajennetaan vahingonkorvauslain pääsääntöä vastaavaksi. Osakkeenomistajan vahingonkor-

vausvastuun perusteita ehdotetaan lisäksi muutettaviksi siten, että vastuu ei nykyiseen tapaan edellyttäisi törkeää tuottamusta. Voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain esitöissä (HE 27/1977 vp. s. 111) törkeän tuottamuksen vaatimusta on perusteltu mm. sillä, ettei osakkeenomistajilta voida vaatia erityistä perehtyneisyyttä yhtiön toimintaan liittyviin kysymyksiin. Se, millaista perehtyneisyyttä osakkeenomistajalta voidaan kulloinkin edellyttää, voidaan kuitenkin ottaa ja tuleekin ottaa tuottamusarvioinnissa aina huomioon.

Voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain esitöissä törkeän tuottamuksen vaatimusta on perusteltu myös sillä, että osakkeenomistajilla on oikeus pitää ensisijaisena tavoitteenaan omien etujensa edistämistä, sekä sillä, etteivät osakkeenomistajat vastaa yhtiön sitoumuksista. Tällaisia perusteluja ei voida pitää riittävinä silloin, kun kysymys on lain tai yhtiöjärjestyksen vastaiseen menettelyyn perustuvasta vahingonkorvausvastuusta. Muitakaan perusteita ei liene esitettävissä osakkeenomistajan vastuun kyseisen kaltaiselle rajoittamiselle silloin, kun kyse on yhtiössä aktiivisesti vaikutusvaltaansa käyttävän osakkeenomistajan lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla aiheuttamasta vahingosta. Nykyinen törkeän tuottamuksen vaatimus rajoittaa osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuta sellaisissakin tilanteissa, joissa vahingonkorvausvastuun asettaminen osakkeenomistajalle on selvästi perusteltua, kuten vaikutusvaltaansa väärinkäyttävälle enemmistöosakkeenomistajille.

Myös se, että asunto-osakeyhtiössä yhtiökokouksella on yleistä toimivalta yhtiön asioissa, ja se, että yhtiökokous voi eräin edellytyksin tehdä päätöksiä lähtökohtaisesti hallitukselle kuuluvissa asioissa, puoltaa sitä, että yhtiön asioiden hoitamiseen osallistuvien tahojen vastuu on mahdollisimman yhdenmukainen. Vastuuperusteen yhdenmukaistamisella saatetaan myös välttyä vaikeilta rajanvetotilanteilta esimerkiksi sen suhteen, onko osakkeenomistajan, joka muodollisesti ei ole ollut hallituksen jäsen, tiettyssä tilanteessa katsottava tosiasiaa muodostaneen yhtiön hallituksen ja onko häneen siten sovellettava

hallituksen jäsentä koskevia vahingonkorvaussäännöksiä. Tällaisesta on löydettävissä esimerkkitapauksia muun muassa pohjoismaisesta oikeuskäytännöstä, kuten NJA 1997 s. 418. Asiallisesti ei ole perusteltua, että yhtiössä vaikutusvaltaa käyttävän henkilön vahingonkorvausvastuu määräytyy eri tavoin riippuen siitä, toimiiko hän myös muodollisesti esimerkiksi hallituksen jäsenenä vai ei.

Toisaalta vaikka osakkeenomistajan korvausvastuu ehdotuksen mukaan syntyykin jo pelkällä tuottamuksella, on selvää, ettei vastuu yhtiökokouksen päätöksistä lähtökohtaisesti voi koskea yksittäistä osakkeenomistajaa, koska tältä ei voida edellyttää erityistä aktiivisuutta tai tietämystä yhtiön asioista, kuten yhtiökokouksessa päätettävästä merkittävästä kunnossapitotyöstä tai uudistuksesta. Ehdotuksen tarkoituksena ei ole ankaroitaa osakkeenomistajien vastuuta näissä tilanteissa verrattuna nykytilaan.

Myös yhtiön vahingonkorvausvastuusta säädettäisiin asunto-osakeyhtiölaissa. Yhtiön vahingonkorvausvastuu suhteessa osakkeenomistajaan ja sivulliseen ehdotetaan säänneltäväksi asunto-osakeyhtiölaissa siltä osin kuin vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla.

Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä yhtiön vahingonkorvausvastuusta. Oikeuskäytännön mukaan yhtiö voi kuitenkin joutua vastuuseen suhteessa osakkeenomistajaan myös sellaisesta yhtiön edustajan aiheuttamasta vahingosta, joka on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia rikkomalla (esim. KKO 1992:66: virheellisestä lunastusohjauksesta aiheutunut vahinko, HHO 20.5.1992 S 91/164: Yhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönnistä aiheutunut vesivahinko vaurioitti osakkeenomistajan tavaroita). Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että yhtiön vastuu koskisi vastaavin edellytyksin myös sivulliselle aiheutuvaa vahinkoa (Kyläkallio — Iirola — Kyläkallio, 2003, s. 443). Vahingonkorvauslain soveltamiseen asunto-osakeyhtiölakia rikkomalla aiheutetun vahingon korvaamiseen liittyvät ongelmat vastaavat edellä yhtiön johdon ja osakkeenomistajan vastuun osalta esitettyä.

Edellä mainituista syistä yhtiön vastuu asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen rikkomisesta aiheutuneen vahingon korvaa-

mista on yhtiöissä toimivien maallikkojen kannalta vaikeasti selvitettävissä ja osin puutteellisesti säännelty.

Voimassa olevan lain säätämisen aikaan yhtiön vastuuta suhteessa osakkeenomistajaan pidettiin toissijaisena verrattuna yhtiön velkojien suojaksi säädettyyn sidotun oman pääoman pysyvyyteen. Nykyisen käsityksen mukaan yhtiön vastuu kunnossapidosta tai yhtiön uudistuksesta osakkeenomistajalle aiheutuvasta vahingosta ei ole käytännössä ongelmallinen velkojiensuojan kannalta, koska nykyinen takaisinsaantia ja laitonta varojenjakoa koskeva säännöstö turvaa riittävästi myös asunto-osakeyhtiön velkojien oikeudet (ks. Valtiovarainministeriö työryhmämuistio 10/2005, Esitevastuutyöryhmän mietintö, s. 102—104). Näin ollen asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuun sääntelytarvetta voidaan arvioida vastaavalla tavalla kuin asunto-osakeyhtiölaissa säänneltävien oikeussuhteiden muiden osapuolien eli osakkeenomistajien vastuuta suhteessa yhtiöön.

Yhtiön vastuun selventäminen on osakkeenomistajien kannalta erityisen tärkeätä sen vuoksi, että yhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönti tai yhtiön muutostyön virhe voi olennaisesti rajoittaa osakkeenomistukseen perustuvaa hallintaoikeutta tai aiheuttaa osakkeenomistajan kannalta muuten merkittävän vahingon. Yhtiön vastuun selventäminen on tarpeen myös sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiön sisäisen toimivallan jaon vuoksi vahingon taustalla voi olla yhtiökokouksen päätös tai yhtiökokouksen muuten hyväksymä käytäntö, jonka osalta vahingonkärsijän voi olla vaikea osoittaa päätöstä kannattaneita osakkeenomistajia ja näiden huolimattomuutta. Yhtiön osakkeenomistajien kannalta voi myös olla tarkoituksenmukaista henkilökohtaisen vastuun sattumanvaraisuuden välttämiseksi ja hallituksen jäsenten valinnan helpottamiseksi, että korvausta voidaan vaatia myös yhtiöltä. Jos esimerkiksi kunnossapitovastuun laiminlyönti kestää vuosia ja osakkeenomistajat valitaan vuorollaan vuosittain hallitukseen, vahingonkorvausvastuun kohdistumista ensisijassa vain vahinkohetken hallitukseen saatetaan pitää hyvinkin epäoikeudenmukaisena myös naapurisovun säilymisen kannalta.

Yhtiön vastuuseen sovellettaisiin vahingonkorvauslain säännöksiä sovittelusta ja vastuunjaosta vastaavalla tavalla kuin osakkeenomistajan ja johdon vastuuseen. Siten esimerkiksi vahinkoa kärsineen osakkeenomistajan myötävaikutus vahingon aiheuttaneeseen päätökseen tai muuhun toimeen otetaisiin huomioon myös yhtiön vastuun arvioinnissa.

Tuottamusolettama myös asunto-osakeyhtiölakiin. Oikeustilan selventämiseksi lakiin ehdotetaan myös säännöksiä tuottamusolettamasta silloin, kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla. Johdon ja yhtiön suhdetta voidaan kuvata asiamiessuhteeksi. Sopimusoikeudessa katsotaan vakiintuneesti, että sopimusta rikkoneen on vahingonkorvausvastuusta vapautuakseen osoitettava, ettei ole syyllistynyt tuottamukseen. Tähän on perusteltua asunto-osakeyhtiöoikeudessa rinnastaa johdon asiamiesasemaa määrittelevien asunto-osakeyhtiölain yksityiskohtaisten säännösten ja yhtiöjärjestyksen määräysten rikkominen. Sama koskee sellaisia asunto-osakeyhtiölakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvia oikeuksia ja velvollisuuksia, joiden perusteella kiinteistön ja rakennuksen hallintaoikeus jaetaan yhtiön ja osakkeenomistajien kesken.

Tuottamusolettamasta säädetään osakeyhtiölaissa ja se vastaa muutenkin sitä, mitä yhtiöoikeudesta on oikeuskirjallisuudessa esitetty. Kysymyksessä olisi ehdotuksen mukaan kuitenkin vain oletama. Johdon osalta tuottamusolettama voisi tulla sovellettavaksi vain johdon nimenomaisten velvollisuuksien rikkomisesta aiheutuvan vahingon korvaamisen yhteydessä. Esimerkiksi yhtiön rakennustyössä johtoon kuuluvat vastaavat vain siitä, että työn suunnittelu, toteutus ja valvonta on järjestetty tavanomaisella tavalla. Johtoon kuuluvat eivät henkilökohtaisesti vastaa siitä, että työn toteutuksessa on muulta osin poikettu esimerkiksi hyvästä rakennustavasta vahingon aiheuttavalla tavalla. Johdolla ja osakkeenomistajalla olisi mahdollisuus näyttää tuottamuksen puuttuminen, kun taas oikeuskirjallisuudessa on toisinaan esitetty, että yhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkominen jo sellaisenaan merkitsee tuottamusta. Vastavasti yhtiö voisi osoittaa sen edustajan tuottamuksen puuttumisen.

Tuottamusolettaman soveltaminen ei vaikuta näyttövelvollisuuteen vahingonkorvausriidassa muilta osin. Vahingonkärsijän on siten yleensä osoitettava vahingonkorvausvastuuta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkominen, vahinko ja sen määrä sekä syy-yhteys. 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.

Laissa ehdotetaan säädettäväksi tuottamusolettamasta myös silloin, kun johdon tai osakkeenomistajan vastuu koskee yhtiön läheisen kanssa tehdyllä toimella aiheutettua vahinkoa. Säännökset tehostavat oikeussuojaa niin sanottujen lähipiiritransaktioiden osalta.

Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuu. Lakiin ehdotetaan otettavaksi vallitsevan oikeustilan selkiyttämiseksi säännös yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuusta.

Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuu. Tilintarkastajan vastuun osalta laissa ehdotetaan viitattavaksi tilintarkastuslain tilintarkastajan vahingonkorvausvastuuta koskevaan 51 §:ään ja toiminnantarkastajan osalta ehdotetaan lain vahingonkorvausta koskevaan lukuun omaa säännöstä.

Ehdotuksen suhde osakeyhtiölakiin. Ehdotetut vahingonkorvaussäännökset poikkeavat osakeyhtiölaista siten, että vastuu asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajien tässä laissa tarkoitettuun toimintaan liittyvästä vahingosta määräytyisi yleensä asunto-osakeyhtiölain perusteella eikä vahingonkorvauslain tai sopimusoikeuden yleisten periaatteiden nojalla. Asunto-osakeyhtiössä myös osakkeenomistajan vastuuseen sovellettaisiin tuottamusolettamaa asunto-osakeyhtiölakia rikkomalla aiheutetun vahingon osalta. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään osakkeenomistajan vel-

vollisuuksista yhtiötä kohtaan, mikä poikkeaa osakeyhtiölaista.

2.2.8 Perustaminen

Perustaminen yksinkertaisemmaksi. Asunto-osakeyhtiön perustamista koskevan ehdotetun sääntelyn lähtökohtana on, että yhtiön osakkeenomistajat ovat tiedossa perustamistoimien alkaessa. Kysymys on siten niin sanotusta simultaaniperustamisesta. Voimassa olevassa laissa lähtökohtana on niin sanottu suksessiiviperustaminen, jossa perustajien oletetaan olevan muita kuin osakkeenomistajia ja jossa osakkeenomistajat kokoontuvat päättämään yhtiön perustamisesta perustamiskokouksessa. Yhtiötä ei kuitenkaan käytännössä koskaan perusteta tällä tavoin. Jos on tarve laajan osakkeenomistajajoukon keräämiseen yritystoiminnan alkuvaiheessa, se voidaan toteuttaa perustamisen jälkeen osakeannilla.

Koska kaikki osakkeenomistajat tiedetään perustamishetkellä, voimassa olevan lain erillistä perustamiskirjaa ja perustamiskokouksen pöytäkirjaa koskevasta sääntelystä ehdotetaan luovuttavaksi. Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajat tekisivät yhtiön perustamisesta kirjallisen perustamissopimuksen, eikä erillisiä säännöksiä perustajista tarvittaisi, koska yhtiön johto valittaisiin heti perustamissopimuksen allekirjoituksella.

Perustamissopimuksen ja siihen liittyviin ehtoihin sovellettaisiin nykyistä selvemmin sopimusoikeudellisia periaatteita. Tämä on mahdollista, koska perustajaosakkeenomistajat tunnetaan ja he kaikki allekirjoittavat perustamissopimuksen. Sopimuksen ehtoja voidaan muuttaa vain yksimielisesti, jollei perustamissopimuksesta johdu muuta.

Apporttimaksuun liittyvät hallinnolliset vaatimukset helpottuvat. Apporttiomaisuutta koskevaa sääntelyä ehdotetaan yksinkertaistettavaksi. Erikseen ei enää säädettäisi riippumattoman asiantuntijan lausunnosta, vaan tilintarkastaja lausuisi apporttiomaisuudesta samassa yhteydessä kuin osakkeiden maksamisesta yleensäkin. Lausunto perustuisi perustamissopimukseen otettavaan apporttiselvitykseen. Muutos ei vaikuta sivullisten asemaan, mutta sen avulla voidaan keventää yhtiöille asetettavia hallinnollisia vaatimuksia.

Apporttiomaisuutta koskevien muodollisuuksien laiminlyönnistä ei myöskään enää seuraisi tehottomuutta, vaan velvollisuus esimerkiksi vahingonkorvausoikeudenkäynnissä näyttää apporttiomaisuuden arvon asianmukaisuus. Vastaavia muutoksia ehdotetaan osakeantia koskevaan sääntelyyn.

2.2.9 Hallinto

Yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän toimivalta ennallaan. Ehdotuksen toimielimiä koskeva sääntely ei kokonaisuutena arvioiden poikkeaa olennaisesti voimassa olevasta oikeudesta. Yksittäisissä tilanteissa säännöksiin tehdyillä lukuisilla tarkistuksilla voi kuitenkin olla suurikin merkitys. Suurimmat muutokset liittyvät säännösten esittämistapaan.

Ehdotus sisältää säännökset siitä, missä asioissa ja miten toimivaltaa voidaan siirtää yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän välillä. Lähtökohtana on ollut voimassa olevan oikeuden kirjaaminen lakiin. Pääperiaatteena on, että hallituksen yleisiin tehtäviin kuuluva asia voidaan siirtää yhtiökokoukselle ja hallitus voi ottaa päätettäväkseen isännöitsijän yleisiin tehtäviin 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 vahingonkorvausvastuussa siksi, että se on pannut päätöksen täytäntöön. Jos hallitus yrittää siirtää muun kuin yleisiin tehtäviinsä kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi, siirto ei kuitenkaan rajoita hallituksen vastuuta.

Yhtiökokouksen järjestämistä ja osakkeenomistajien yksimielistä päätöksentekoa helpotetaan. Ehdotuksen yhtiökokousta koskevassa 6 luvussa säädettäisiin pitkälti samoista seikoista kuin voimassa olevan lain 3 luvussa. Lähtökohtana on ollut se, että nykyinen yhtiökokousmenettely toimii kohtuullisen hyvin, vaikka kritiikkiä on jonkin verran kohdistettu siihen, että varsinaista äänestysmenettelyä, erityisesti äänestysjärjestystä, ei ole säännelty. Ehdotuksessa on otettu huomi-

oon myös se, että kokousmenettelyä koskeva sääntely on yhteisöoikeudessa yleensäkin suppeata. Myöskään sellaista vakiintunutta käytäntöä, joka voitaisiin kirjata lakiin, ei juuri ole.

Yhtiökokousta koskevissa säännöksissä ehdotetaan luovuttavaksi osakkeenomistajan asiamiehen esteellisyyttä koskevista säännöksistä. Asiamiehen käyttämistä helpottaa myös se, että useampaa osakkeenomistajaa edustava asiamies voisi käyttää täysimääräisestä edustamaansa äänioikeutta vaikka edustettujen osakkeenomistajien yhteenlaskettu äänimäärä ylittäisi 20 prosenttia annetuista äänistä. Kokouspaikkaa koskevaa säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiöjärjestyksensä määräyksen nojalla kokous voitaisiin pitää Suomen ulkopuolella.

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. Voimassa olevaa lakia on arvosteltu siitä, että yhtiökokouksiin liittyviä säännöksiä on lain eri osissa, jolloin niiden havaitseminen on vaikeaa. Yhtiökokouskutsua ehdotetaan muutettavaksi siten, että kirjallinen kutsu on aina lähetettävä vähintään kahta viikkoa ennen kokousta jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa.

Yhtiökokouksen päätöksentekoa selvennetään ja helpotetaan. Lakiin ehdotetaan nimenomaisia säännöksiä yhtiön kunnossapitoa ja uudistuksia koskevasta päätöksenteosta. Päätösvaatimukset koskisivat sekä rakennustyön tai muun hankinnan sisältöä että toimenpiteen kustannusten jakoa osakkeenomistajien kesken.

Uudistuksia koskevaa päätöksentekoa helpotetaan siten, että laissa säädetään nimenomaisesti siitä, että yhtiökokous voi poiketa yhtiövastikeperusteesta, jos se on tarpeen erikseen kuvatuissa tapauksissa. (ks. tarkemmin edellä 2.2.5). Myös yhtiön kunnossapidon osalta on tarpeen säätää vastikeperusteesta poikkeamisesta osakkeenomistajan tekemästä työstä yhtiölle tulevan säästön osalta.

Yhtiön johto. Hallitusta ja isännöitsijää koskevia säännöksiä ehdotetaan edelleen samaan lukuun, mutta erillisinä kokonaisuuksina. Hallitusta koskeviin säännöksiin ehdotetaan vähäisiä tarkistuksia. Hallituksen jäsenen (ja isännöitsijän) esteellisyyttä koskevissa säännöksissä otetaan huomioon myös sellaiset tähän lakiin perustuvat yhtiön ja osakkeenomistaja-hallituksen jäsenen välisiä suhteita koskevat tilanteet, jotka on esteellisyyttä arvioitaessa syytä rinnastaa sopimukseen.

Isännöitsijäksi voidaan valita myös isännöintiyritys. Ehdotuksen mukaan isännöitsijäksi voitaisiin valita myös yhteisömuotoinen isännöitsijä, jonka pitäisi ilmoittaa tehtävästä päävastuussa oleva isännöitsijä. Ehdotuksessa on otettu huomioon nykyinen käytäntö, jossa isännöintisopimus voidaan tehdä isännöitsijäksi nimetyn luonnollisen henkilön edustaman yhteisön kanssa.

Ei erityisvaatimuksia isännöitsijän ammattitaidosta — tehtävien ja vastuun selventäminen lisää kuitenkin ammatti-isännöitsijöiden käyttöä. Lakiin ei ehdoteta erityisvaatimuksia isännöitsijän ammattitaidosta, koska varsinkin pienissä yhtiöissä on edelleen syytä sallia osakkeenomistajaisännöitsijän tai muun sivutoimisen isännöitsijän käyttäminen. Nykyisiä isännöintitutkintoja, tutkinnon suorittaneiden isännöitsijöiden laadun varmistusta ja valvontaa ei ole määritelty lainsäädännössä. Käytännössä yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen pitoon liittyvien hallituksen ja isännöitsijän tehtävien ja vastuusääntelyn selventämisestä seuraa, että yhtiöissä harkitaan nykyistä useammin ulkopuolisen ammatti-isännöitsijän käyttämistä.

Toiminnantarkastaja korvaa maallikotilintarkastuksen. Ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiön pitäisi valita toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Tarkoitus on, että toiminnantarkastajaa, toiminnantarkastusta ja toiminnantarkastuskertomusta koskevat vaatimukset vastaisivat nykyistä maallikotilintarkastuskäytäntöä. Uuden tilintarkastuslain valmistelun yhteydessä selvitettiin, että suuri osa nykyisistä maallikotilintarkastajista ja heidän suorittamansa tarkastus ei täytä edes vanhan tilintarkastuslain vaatimuksia, mikä johtaa epäselvyyteen tällaisen tilintarkastajan tehtävien ja vastuun suhteen. Tämän

vuoksi toiminnantarkastajaa koskevat säännökset on laadittu vastaamaan paremmin maallikkotilintarkastajakäytäntöä. Yhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestyksestä toiminnantarkastajan käyttöön siirtymisen yhteydessä.

2.2.10 Rahoitus ja yhtiörakenteen muuttaminen

Osakkeet

Selvennetään ja yhdenmukaistetaan lunastuslausekekäytäntöä. Esityksessä ehdotetaan lakiin yksityiskohtaisia olettamasäännöksiä lunastusoikeuden sisällöstä ja pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä. Tavoitteena on kiinnittää yhtiöjärjestyksen laatijan ja osakkeen ostajan huomiota siihen, voidaanko osakkeita myöhemmin luovuttaa vapaasti osakkeenomistajan perheenjäsenille sellaisessa yhtiössä, jossa on lunastuslauseke. Lisäksi olettamasäännöillä pyritään siihen, että lunastushinta olisi yleensä osakkeen käypä hinta. Lunastusmenettelyä koskevien hyvää yhtiökäytäntöä vastaavien pakottavien säännösten tarkoituksena on vähentää oikeudenmenetyksiä ja lyhentää lunastusmenettelyä. Tarkoituksena on siten vähentää sellaisten tilanteiden määrää, joissa vanha lunastuslauseke on niin puutteellinen tai virheellinen, että sitä ei käytännössä voisi lainkaan soveltaa.

Esityksen valmistelun yhteydessä on ollut esillä myös lunastuslausekkeiden käytön rajoittaminen tai kieltäminen, mitä ei kuitenkaan ehdoteta (tämän vaihtoehdon tarvetta on arvioitu yksityiskohtaisesti 2 luvun 5 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa).

Osakkeen nimellis arvottomuus. Vuonna 1998 toteutetun asunto-osakeyhtiölain muutoksen (826/1998) jälkeen yhtiöjärjestyksessä ei enää ole ollut välttämätöntä määrätä osakkeelle nimellis arvoa. Ehdotuksen mukaan myös asunto-osakeyhtiössä voidaan käytännössä luopua osakkeen nimellis arvosta sillä seurauksella, että uusien osakkeiden merkintähinnasta ja sen merkitsemisestä osakepääomaan ja muuhun omaan pääomaan voidaan määrätä yhtiötä perustettaessa ja osakeannissa aiempaa vapaammin. Ehdotus vastaa osakeyhtiölakia.

Sijoitus vapaan oman pääoman rahastoon. Ehdotuksen mukaan olettamasäännöksenä on, että uuden osakkeen merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan osakepääomaan. Merkintähinta voitaisiin kuitenkin joko kokonaan tai osittain merkitä vapaaseen omaan pääomaan tai rakennusrahastoon. Yhtiön oman pääoman eriin ehdotetaan muun muassa tätä varten lisättäväksi rahasto, jonka nimi on sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto. Varojenjako koskevilla säännöksillä rahaston alentaminen rinnastetaan menettelyllisesti voitonjakoon eli osingon jakamiseen. Yhtiökokous kuitenkin tekisi voitonjakopäätöksestä erillisen päätöksen silloin, kun vapaan oman pääoman rahastoa alennetaan. Yhtiössä tulee lisäksi aina olla lain mukaista vähimmäisosakepääomaa vastaava osakepääoma. Ehdotus vastaa osakeyhtiölakia sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston osalta.

Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa lähtökohtana on, että osakkeista maksettava määrä merkitään osakepääomaan ja nimellisarvon tai kirjanpidollisen vasta-arvon ylittävältä osalta rakennusrahastoon, joka on osakepääoman tavoin sidotun oman pääoman erä.

Varojen jakaminen ja jakokelpoiset varat. Voitonjaon ja muun varojenjaon lisäedellytykseksi otetaan se, ettei jaosta päätettäessä tiedetä tai pitäisikään tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon johtavan maksukyvyttömyyteen. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, että yhtiö säilyttää toimintaedellytyksensä, ja näin tehostaa velkojien suojaa. Ehdotus sisältää velvollisuuden laatia konsernitilinpäätös silloin, kun yhtiöstä jaetaan varoja. Ehdotus poikkeaa osakeyhtiölaista siten, että asunto-osakeyhtiölaissa ei edelleenkään säädettäisi osakkeenomistajien määrävähemmistön oikeudesta vaatia enintään tietyn suuruisen voiton jakamista (vähemmistö-osinko).

Sulautuminen. Sulautumista koskeva sääntely ehdotetaan säilytettäväksi sisällöltään voimassa olevan lain kaltaisena. Sulautumissuunnitelman sisältöä tarkistetaan siten, että suunnitelmassa on mainittava myös huoneistojen hallintaoikeuden ja vastikkeen maksuvelvollisuuden jatkumisesta tai alkamisesta. Ehdotus vastaa sulautumispäätökseen sovellettavan päätösvaatimusten osalta vähäisin

poikkeuksin voimassa olevaa lakia. Sulautumismenettelyn osalta ehdotus vastaa asunto-osakeyhtiöihin nykyisinkin sovellettavaa osakeyhtiölakia.

Jakautuminen. Ehdotuksen mukaan myös asunto-osakeyhtiö voisi jakautua. Jakautumispäätökseen vaadittaisiin kaikkien osakkeenomistajien suostumus, mikä vastaa sulautumiseen sekä kiinteistön ja rakennuksen luovuttamiseen sovellettavaa voimassa olevassa laissa säädetty päätösvaatimusta. Muilta osin ehdotettu jakautumisen sääntely vastaa osakeyhtiölakia siten täydennettynä, että jakautumissuunnitelmassa pitäisi antaa huoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisesta vastaavat tiedot kuin sulautumisen yhteydessä.

Yhtiömuodon muuttaminen. Uuteen lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset asunto-osakeyhtiön muuttamisesta osuuskunnaksi. Muuttaminen toiseen yhteisömuotoon edellyttää osakkeenomistajien yksimielisyyttä ja velkojien suojamenettelyä. Osuuskunnan muuttamisesta asunto-osakeyhtiöksi säädetään osuuskuntalaissa.

Yritysmuodon muuttamisen verokohtelu määräytyy verolainsäädännön mukaan, ja verotus voi tosiasiaassa rajoittaa yritysmuodon muutoksia. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain säännöksiä osakeyhtiön muuttamisesta osuuskunnaksi.

Erikseen tulisi selvittää kiinteistön hallinnanjakoa koskevan sopimuksen rekisteröintiin sovellettavan sääntelyn muuttamista siten, että rekisteröidä voitaisiin myös sellainen hallintaoikeus, joka ei miltään osin rajuudu maanpintaan. Tämä

- mahdollistaisi omistusasuntojen rakentamisen pienkerrostalomuodossa siten, että kiinteistön hallintaa varten ei tarvitsi perustaa asunto-osakeyhtiötä, sekä

- helpottaisi asunto- ja kiinteistöyhtiöiden sijoittumista samaan rakennukseen (esimerkiksi omistusasunnot liikerakennusten yläkerroksissa).

Yhtiön purkaminen. Voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 7 kohdan perusteella sovellettavat vanhan osakeyhtiölain säännökset yhtiön purkamisesta uudistettiin lailla 1094/2000. Esityksessä ei tämän vuoksi ehdoteta purkamista koskevien säännösten laajamittaista uudistamista. Pääoman menettä-

misen osalta ehdotetaan kuitenkin voimassa olevasta laista poiketen, että asunto-osakeyhtiön sovelletaan osakeyhtiölakia vastavia säännöksiä. Jos yhtiön koko osakepääoma on menetetty, yhtiön olisi välittömästi tehtävä tätä koskeva rekisteri-ilmoitus. Pääomalainoja voitaisiin tässä vaiheessa käyttää yhtiön pääomatilanteen parantamiseen. Velvollisuuksien laiminlyöntiin perustuva vahingonkorvausvelvollisuus määräytyisi yleisten periaatteiden mukaan.

Lain soveltaminen keskinäisiin kiinteistö-osakeyhtiöihin. Ehdotuksen mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voitaisiin määrätä, että yhtiöön sovelletaan vain tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

2.2.11 Päätöksen pätemättömyys

Periaatteet ennallaan. Päätöksen pätemättömyyttä koskevat säännökset vastaavat pääperiaatteiltaan voimassa olevan lain säännöksiä yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta. Ehdotuksiin sisältyy kuitenkin eräitä sisällöllisesti merkittäviä uudistuksia.

Moiteajan pidennysmahdollisuudesta luovutaan. Voimassa olevan lain mukaan yhtiökokouksen päätöstä on yleensä moitittava kolmen kuukauden määräajassa. Jos osakkeenomistajalla on viivästymiseen hyväksyttävä syy, ja päätöksen päteväksi jääminen olisi osakkeenomistajalle ilmeisen kohtuutonta, tämä voi kuitenkin nostaa kanteen vielä vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä. Tällaisesta kannemahdollisuudesta johtuvan epävarmuuden vähentämiseksi ja lain selkiyttämiseksi viimeksi mainittu säännös, jota on sovellettu vain hyvin harvoin, on jätetty pois ehdotuksesta.

Selvennetään pätemättömyyden ja mitättömyyden välistä rajaa. Mitättömän ja muuten pätemättömän päätöksen välistä rajanvetoa ehdotetaan osittain tarkistettavaksi. Voimassa olevan lain mukaan mitättömiä ovat muun muassa päätökset, jotka on tehty ilman lain tai yhtiöjärjestyksen edellyttämää osakkeenomistajan suostumusta. Tällä on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan lain 41 §:ssä nimenomaisesti mainittuja suostumustilanteita.

Toisaalta on katsottu, että pelkästään asunto-osakeyhtiölain niin sanotun yleislausekkeen tai yhdenvertaisuusperiaatteen rikkominen ei välttämättä aiheuta mitättömyyttä (KKO 1990:24). Tätä ei kuitenkaan voida pitää hyväksyttävänä silloin, kun kysymyksessä on selvästi yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaava menettely. Selvästi illojaalit tilanteet, joissa osakkeenomistajien yhteisiä varoja käytännössä tarkoituksellisesti siirretään yhdelle tai useammalle osakkeenomistajalle, on perusteltua rinnastaa edellä mainittuihin, jo voimassa olevan lain mukaan mitättömiin päätöksiin. Sen vuoksi lakia ehdotetaan täydennettäväksi selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisen päätöksen mitättömyyttä koskevalla säännöksellä.

Moiteoikeus ja hallituksen päätökset. Periaatteellisesti merkittävä uudistusehdotus on se, että laissa säädettäisiin myös hallituksen päätöksen moittimisesta silloin, kun hallitus yhtiökokouksen valtuutuksen nojalla päättää lähtökohtaisesti yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta. Yhtiökokouksen enemmistön päättäessä tällaisesta valtuutuksesta on vähemmistönsuojan kannalta ongelmallista, jos hallituksen valtuutuksen nojalla tekemää päätöstä ei voida moittia. Oikeuskirjallisuudessa ja hovioikeuskäytännössä onkin esiintynyt kannanottoja, joiden mukaan osakkeenomistajalla on jo voimassa olevan oikeuden mukaan moiteoikeus tällaisessa tilanteessa, vaikkei asiasta nimenomaisesti säädetäkään voimassa olevassa laissa. Tällainen oikeus ei myöskään kansainvälisesti ole mitenkään epätavallinen.

Moiteoikeuden on toisaalta katsottu aiheuttavan epävarmuutta ja lisäävän mahdollisuuksia oikeussuojakeinojen väärinkäyttöön. Ehdotuksessa on näistä syistä päädytty ratkaisuun, jonka mukaan moittia voidaan vain sellaisia hallituksen yhtiökokoukselle lähtökohtaisesti kuuluvassa asiassa tekemiä päätöksiä, joissa oikeussuojan tarve on erityisen korostunut. Tällaisiksi on katsottu päätökset, jotka aineellisen virheellisyyden vuoksi olisivat yhtiökokouksen päätöksinä mitättömiä. Viimeksi mainittuja vastaan voitaisiin siis reagoida samalla tavalla kuin yhtiökokouksen mitättömiä päätöksiä vastaan. Yleistä hallituksen päätöksiä koskevaa moiteoikeutta ei sen sijaan olisi.

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Taloudelliset vaikutukset

Kansantaloudelliset vaikutukset. Kunnossapitovastuun ja muutostyöoikeuden sisällön selvittäminen ja hyvän rakennustavan noudattamisen korostaminen, yhtiön päätöksenteon helpottaminen sekä yhtiön johdolle asetettava kunnossapitotarpeen seurantavelvollisuus edistävät osaltaan asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen ja rakennusten kunnossapitoa ja kehittämistä. Mahdollisuus yhtiön jakamiseen ja yhtiömuodon muutokseen sekä sulautumisen helpottaminen edistävät yhtiörakenteen muuttamista kustannussäästöjen saamiseksi ja osakkeenomistajien muiden yhteisten intressien mukaisesti. Myös rakentamattoman alueen luovuttamista koskevan yhtiön päätöksenteon selvittäminen parantaa asunto-osakeyhtiöiden edellytyksiä rakennusmaan luovuttamiseen asutuskeskuksissa, mikä helpottaa yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Vahingonkorvaussäännöstön selvittäminen ei muuta vahingonkorvausvastuuta koskevia periaatteita, mutta selvennykset helpottavat jossain määrin vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamista sekä kannustavat yhtiötä ja osakkeenomistajia huolehtimaan kunnossapidosta ja hyvän rakennustavan noudattamisesta rakennustöissä.

Ehdotetut muutokset helpottavat yhtiöiden päätöksentekoa kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidosta, kehittämisestä ja kulujen rajoittamisesta. Esimerkiksi hissien jälkiasennusta koskevan päätöksen tekeminen helpottuu, kun yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä päättää kustannusten jakamisesta vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla.

Ehdotetut muutokset helpottavat asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa myös rakennusten energiatehokkuutta parantavista ja kunnossapidon tasoa nostavista toimenpiteistä. Esimerkiksi todellisen veden kulutuksen mukaiseen kustannusten jakoon vaadittavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen sovellettaisiin nykyistä lievempää päätösvaatimusta.

Uudistuksen lähtökohdat ja ehdotusten tavoitteet johtavat yhtiöiden toiminnan tehostumiseen ja siten vallalla olevan käsityksen mukaan myös taloudellisiin tehokkuusuihin. Tehokkuusujen määrällinen arvioimi-

nen ei ole mahdollista, mutta niiden olemassa ilmenee mietinnöstä ja sitä edeltäneestä arviomuistiosta saaduista lausunnoista.

Vaikutukset osakkeenomistajien asemaan. Ehdotus parantaa jossain määrin osakkeenomistajien vaikutusmahdollisuuksia yhtiön päätöksenteossa ja mahdollisuuksia ennakoida vastikkeen maksuvelvollisuuden kehitymistä tulevaisuudessa. Ehdotus parantaa jossain määrin osakkeenomistajien oikeussuojaa (oikeus moittia tiettyjä hallituksen päätöksiä, oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista poikkeustapauksissa).

Selvennykset ja uudet vaatimukset, jotka koskevat lunastuslausekkeen sisältöä sekä osakkeen entisiä omistajia ja huoneistossa tehtyjä muutoksia koskevien tietojen säilyttämistä ja luovuttamista parantavat jossain määrin osakkeenomistajan asemaa.

Vaikutukset yhtiön hallintoon. Ehdotetut muutokset selventävät hallituksen jäsenten, isännöitsijän ja isännöintiyhtiön asemaa ja jossain määrin helpottavat hallinnon järjestämistä pienimmissä yhtiöissä (osakkeenomistajien kirjalliset päätökset ilman yhtiökokousta ja alle kolme jäsenen hallituksen käyttö helpottuu). Osakkeenomistajien tiedonsaannin ja vaikutusmahdollisuuksien parantamisesta yhtiöille aiheutuvien lisäkulojen määrä arvioidaan vähäiseksi (kirjallinen kokouskutsu, kahden viikon kokouskutsuaika ja kokousasiakirjojen esillä pitäminen). Ehdotus sisältää myös nykyistä maallikkotilintarkastuskäytäntöä paremmin vastaavat säännökset toiminnantarkastuksesta asunto-osakeyhtiössä.

Välittömät kustannusvaikutukset. Asunto-osakeyhtiölaista aiheutuu yhtiöille vain vähäisiä välittömiä taloudellisia rasitteita. Ehdotuksessa näitä on kuitenkin mahdollisuuksien mukaan pyritty vähentämään.

Ehdotuksessa muun muassa vähennetään erilaisia tilintarkastajien lausuntoja, mikä jossain määrin vähentää niistä yhtiöille johtuvia kustannuksia.

Rekisteriviranomaiselle aiheutuu uudistuksesta kertaluonteisia tietojärjestelmien muutokuluja 150 000—250 000 euron verran. Kustannukset aiheutuvat pääosin osakkeen vasta-arvoa koskevan rekisteritietovaatimuksen poistamisesta sekä sellaisten kiinteistöyhtiöiden tunnistamisesta rekisteriviranomaisen

sisäisessä toiminnan ohjausjärjestelmässä, jotka soveltava osittain asunto-osakeyhtiölaikaa. Muutokset tehdään nykyiseen kaupparekisterijärjestelmään ja niiden arvioidaan lykkävän uuden rekisterijärjestelmän käyttöönottoa muutaman kuukauden. Rekisteriviranomaisten koulutustarve ei ole merkittävä, koska yhtiöiden rekisteröintiin liittyvät muutokset ovat vähäisiä tai uuden rekisteröinnin mallina muuta rekisteröintiä koskeva käytäntö. Lain muutoksesta aiheutuvat kustannukset Patentti- ja rekisterihallitukselle voidaan hoitaa työ- ja elinkeinoministeriön nykyisten määrärahakehysten puitteissa.

3.2 Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Ehdotuksella ei ole vaikutuksia viranomaisten organisaatioon tai henkilöstöön.

4 Asian valmistelu

4.1 Arviomuistio

Kesällä 2003 oikeusministeriössä laadittiin virkatyönä voimassa olevan lain muutostarpeesta arviomuistio, jonka mukaan kiireellisin muutostarve liittyisi kunnossapitoa, osakkeenomistajan muutostöitä, yhtiön perusrannuksia ja uudistuksia sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuuta koskeviin säännöksiin. Muilta osin AOYL:ia pidettiin pääosin toimivana. Lain voimassaoloaikana oli kuitenkin ilmennyt tarvetta selventää tai muuttaa yksittäisiä säännöksiä. AOYL:n uudistamisessa tuli ottaa huomioon myös vireillä oleva osakeyhtiölain uudistaminen.

Syksyllä 2003 arviomuistiosta järjestettiin laaja lausuntokierros (50 lausuntopyyntöä, 43 lausuntoa). Kaikkien lausunnonantajien mielestä arviomuistiossa on kuvattu vähintään hyväksyttävällä tavalla nykytilaa sekä muutostarpeita. Kaikkein kiireellisimpänä pidettiin osakkeenomistajan muutostöitä, kunnossapitovastuun jakautumista ja vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn selventämistä. Tämän ja muistiossa tarkastellun muun sääntelyn selventämisen uskottiin helpottavan asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa sekä kannustavan yhtiöitä rakennuksen ja huoneistojen parempaan hoitamiseen sekä

laadukkaampiin muutostöihin ja uudistuksiin. Sääntelyn selventämisen arvioitiin parantavan osakkeenomistajan ja yhtiön vastuun enakoitavuutta ja vähentävän riitoja.

Suurin osa lausunnonantajista kannatti AOYL:n kirjoittamista uudelleen tai ainakin osakeyhtiölakiin tehtyjen viittausten vähentämistä sääntelyn selventämiseksi ja helpotuksisuuden parantamiseksi. Yksikään lausunnonantaja ei suhtautunut kokonaisuudistukseen kielteisesti (arviomuistio ja yhteenveto lausunnoista: <http://www.om.fi/20144.htm>).

4.2 Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä

Arviomuistion saaman myönteisen lausuntopalautteen jälkeen oikeusministeriö asetti 18 päivänä toukokuuta 2004 asunto-osakeyhtiölakityöryhmän valmistelemaan uutta osakeyhtiöainsäädäntöä. Lisäksi työryhmälle asetettiin laajaa asiantuntemusta edustanut seurantaryhmä, jolle esiteltiin työryhmän työtä sen edetessä ja jonka jäsenillä oli siten jo työryhmän työn aikana tilaisuus ottaa kantaa ehdotuksiin. Työryhmän jatkettu toimikausi päättyi 28 päivänä helmikuuta 2006.

Työryhmän toimeksiannon mukaan tavoitteena on uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla. Toimeksiannossa korostettiin sitä, että AOYL:ssa määritetään selvästi yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajat. Lisäksi tavoitteena oli asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on helposti ymmärrettävissä erityisesti yhtiöiden osakkeenomistajien ja maallikkojohdon kannalta ja jonka sisällössä ja kirjoitusasussa otettaisiin huomioon osakeyhtiölain kokonais-uudistus ja muu yhtiöainsäädännön kehitys.

Toimeksiannon mukaan työryhmän tuli selvittää asunto-osakeyhtiölain uudistustarpeet, jotka liittyvät erityisesti kunnossapitoa, osakkeenomistajan muutostöitä sekä osakkeenomistajan ja yhtiön vastuuta koskeviin säännöksiin. Näitä on tarpeen selventää asunto-osakeyhtiön kiinteistön kunnossapidon ja

yhtiön päätöksenteon varmistamiseksi, uudistusten ja muutostöiden laadun parantamiseksi sekä osakkeenomistajien asumiskulujen hallitsemiseksi ja osakkeenomistajien itsemääräämisoikeuden turvaamiseksi. Samassa yhteydessä työryhmän tuli käsitellä näihin läheisesti liittyviä vastikesäännöksiä.

Lisäksi työryhmän tuli selvittää uudistustarve, joka liittyy käytännössä ongelmallisina pidettyihin AOYL:n yksityiskohtaisiin säännöksiin, jotka koskevat esimerkiksi lain soveltamisalaa, asunto-osakeyhtiön tarkoitusta ja toimialaa, osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta, yhtiön perusparannuksia, yhtiökokousta, yhtiön hallintoa ja riitojen ratkaisemista sekä yhtiön osakkeita ja osakkeenomistajatietojen julkisuutta. Työryhmän tuli myös arvioida, missä määrin on tarpeen vähentää viittauksia osakeyhtiölakiin sekä hyödyntää osakeyhtiölain sääntely- ja kirjoitustapaa. Työryhmän ehdotus tuli laatia hallituksen esityksen muotoon. Valmistelun pohjana oli oikeusministeriössä laadittu arviomuistio ja siitä saatu palaute.

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä antoi mietintönsä 8 päivänä toukokuuta 2006.

4.3 Lausunnot työryhmän mietinnöstä

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän ehdotuksesta pyydettiin lausunnot 40 eri taholta, jotka edustivat asunto-osakeyhtiöitä ja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, osakkeenomistajia ja asukkaita, isännöitsijöitä ja muita yhtiöille palveluita tarjoavia, viranomaisia, tiedeyhteisöjä, työmarkkinajärjestöjä, teollisuutta ja kauppaa, yrittäjiä, tilintarkastusyhteisöjä, asianajajia sekä pankkeja ja vakuutusyhtiöitä. Lausuntopyyntö lähetettiin 17 päivänä toukokuuta 2006 ja lausuntoaika päättyi 1 päivänä syyskuuta 2006. Lausunnoista on laadittu yhteenveto (lausuntoyhteenvedo: www.om.fi).

Suurin osa lausunnonantajista piti työryhmän ehdotusta yleisesti ottaen onnistuneena. Toisaalta useiden lausunnonantajien mielestä yksittäisiä säännöksiä tai niiden perusteluja on vielä syytä harkita uudelleen. Lausunnonantajien kannat hajautuvat lähinnä seuraavien ehdotusten osalta:

- mahdollisuus poiketa yhtiövastikeperusteesta yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi esimerkiksi hissien jälkiasennuksessa
- yhtiön päätösten moittiminen tietyissä tapauksissa
- yhtiön hallituksen jäsenten, isännöitsijän ja osakkeenomistajan vastuuta koskevat oletamasäännökset ja yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuun sääntely
- ehdotukset vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuvasta lunastusvelvollisuudesta

4.4 Jatkovalmistelu

Lausuntokierroksen jälkeen ehdotus on valmisteltu oikeusministeriössä syksyn 2007 ja syksyn 2008 välisenä aikana. Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän jäsenet ovat osallistuneet koko ajan jatkovalmisteluun. Yhteenveto lausuntopalautteesta ja tarkistettu luonnos hallituksen esitykseksi on ollut nähtävänä oikeusministeriön internetsivulla kesäkuun alusta 2008 lähtien.

Jatkovalmistelun aikana oikeusministeriö on selvittänyt asunto-osakeyhtiöiden hallintokäytäntöjä ja kaavaillun vastikeperusteesta poikkeamismahdollisuuden vaikutusta yhtiöiden päätöksentekoon taloyhtiöiden puheenjohtajille ja isännöitsijöille suunnatuilla kyselyillä kesäkuussa 2008. Hallituksen puheenjohtajille suunnattu kysely toteutettiin yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton kanssa ja kysely isännöitsijöille yhteistyössä Isännöintiliiton kanssa. Palautteesta laadittu yhteenveto on nähtävänä oikeusministeriön Internetsivuilla.

Lisäksi yhtiövastikeperusteesta poikkeamista ja maallikkotilintarkastuksen korvaavaa toiminnantarkastusta koskevista säännösehdoista on järjestetty lausuntokierros (4.3. kohdassa mainitut tahot). Lausuntopyyntö lähetettiin 5 päivänä kesäkuuta 2008 ja lausuntoaika päättyi 29 elokuuta 2008). Saaduista 35 lausunnosta lähes kaikissa pidettiin vastikeperusteesta poikkeamista koskevaa tarkistettua ehdotusta parempana kuin työryhmän ehdotus. Suurin osa hissien jälkiasennuksen kulujen jakoon kantaa ottaneista piti ehdotusta lähtökohtaisesti onnistuneena ja tarpeellisenä. Osa lausunnonantajista oli kuitenkin sitä mieltä, että kustannusten jakoperusteeksi ehdotetun huoneistokohtai-

sen edun määrittäminen on käytännössä vähintään vaikeata ja lisää riitoja. Osa lausunnonantajista ehdottikin vain yhden laskentamallin käyttämistä. Suuri osa lausunnonantajista kannatti toiminnantarkastuksen sääntelyä niin, että se eriytetään ehdotettua selvemmin tilintarkastuksesta. Lausuntotiivistelmä on nähtävänä oikeusministeriön Internetsivuilla.

4.5 Ehdotus isännöitsijää koskevista kelpoisuusvaatimuksista

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on toistuvasti ehdotettu isännöitsijän pätevydestä nimenomaisia säännöksiä asunto-osakeyhtiölakiin. Ehdotuksia on arvioitu esityksen valmistelun yhteydessä, mutta kelpoisuusvaatimuksia ei ehdoteta säänneltäväksi seuraavista syistä.

Nykyisiä isännöintitutkintoja, tutkinnon suorittaneiden isännöitsijöiden kyvykkyyden varmistusta ja valvontaa ei ole määritelty lainsäädännössä. Tätä ehdotusta valmistelleen asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mielestä varsinkin pienissä asunto-osakeyhtiöissä on edelleen syytä sallia osakasisännöitsijän tai muun sivutoimisen isännöitsijän käyttäminen. Kannanotto perustui asunto-osakeyhtiöiden lukumäärää, laatua ja ikää koskeviin tilastotietoihin ja työryhmän käytettävissä olleeseen arvioon päätoimisten isännöitsijöiden määrästä. Syyskuun lopussa 2008 Suomessa oli yli 80 000 asunto-osakeyhtiötä. Samaan aikaan maassa oli Suomen Isännöintiliiton arvion mukaan vain 2 500 päätoimista isännöitsijää.

Esityksessä ehdotetaan kuitenkin lukuisia toimenpiteitä, joiden toteuttaminen johtaa käytännössä siihen, että asunto-osakeyhtiöissä harkitaan nykyistä useammin ulkopuolisen ammatti-isännöitsijän käyttämistä. Tällaisia ehdotuksia ovat muun muassa viittä seuraavaa vuotta koskevan ajankohtaisen kunnossapitotarpeen käsittely vuosittain yhtiökokouksessa sekä kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvien hallituksen ja isännöitsijän tehtävien ja vastuun selventäminen.

Työryhmän mietinnöstä järjestetyllä laajalla lausuntokierroksella yksikään lausunnonantaja ei ehdottanut toimenpiteitä isän-

nöitsijöiden pätevyyden ja koulutuksen valvomiseksi.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan hallitus vastaa aina yhtiön hallinnon ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Jos yhtiöllä on isännöitsijä, hänen on huolehdittava yhtiön päivittäisestä hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa osakkaisiin nähden muun muassa siitä, siitä, että yhtiön toiminnan suunnittelu ja seuranta on järjestetty riittävällä tavalla. Osakkeenomistajien kannalta on tärkeätä, että heitä edustava ja heidän luottamustaan nauttiva hallitus valvoo ja ohjaa isännöitsijää.

Suomen isännöintiliiton tutkimuksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden hallitukset näkevät isännöinnissä eniten kehittämistä pitkän tähtäimen taloussuunnittelun, kiinteistön ylläpidon johtamisen ja ylipäätään taloyhtiön pitkäjänteisen kehittämisen suhteen. Asunto-osakeyhtiöiden hallitukset odottavat isännöitsijältä — yhtiön toimitusjohtajalta — valmistautumista tuleviin tarpeisiin eikä vain päivittäin eteen tulevien asioiden hoitoa. Asunto-osakeyhtiöiden hallitukset voivat voimassakin olevan lain perusteella edellyttää isännöitsijän seuraavan ja tuovan hallitukselle ehdotuksia yhtiön kunnossapidämiseksi ja kehittämiseksi. Yhtiöiden isännöinnissä on otettava huomioon yhtiökäytännössä muodostuva hyvä hallintotapa. Isännöitsijän tehtäviä voidaan selventää myös isännöintisopimuksessa.

Isännöitsijän ammattipätevyyden ja koulutuksen viranomaisvalvonnalla ei voitane saavuttaa vastaavia tuloksia kuin tilintarkastajien tai kiinteistönvälittäjien valvontajärjestelmillä. Isännöitsijä vastaa taloyhtiön koko toiminnan järjestämisestä ja suunnittelusta yhtiön antamien resurssien rajoissa eli osakkaiden haluamalla tavalla. Esimerkiksi tilintarkastaja ainoastaan varmentaa kerran vuodessa määrämuotoisen tilinpäätöksen oikeellisuuden ja yhtiön hallinnon lainmukaisuuden myös taloyhtiön velkojien ja muiden sivullisten etujen turvaamiseksi. Tilintarkastaja ei

ota kantaa siihen, miten tarkoituksenmukaisesti yhtiötä on hoidettu.

Isännöitsijän valitseminen, valvominen ja vaihtaminen ovat taloyhtiön hallituksen tärkeimmät tehtävät. Käytännössä hyvän ammattitaitoisen isännöitsijän löytäminen on ongelmallista useilla paikkakunnilla. Kysyntää lisäävät taloyhtiöiden kokemukset toteutuista suurista rakennustöistä ja voimistunut keskustelu taloyhtiöiden putki- ja julkisivukorjausten nopeasta kasvusta lähivuosisikymmeninä. Haasteeseen voidaan vastata parhaiten kehittämällä ja lisäämällä isännöintialan perus- ja jatkokoulutusta sekä kehittämällä isännöitsijöiden ammattitutkintoa, mihin onkin jo ryhdytty.

5 Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Yhdistyslain tarkistamistyöryhmän 12 ke-säkuuta 2008 annetussa mietinnössä ehdotetaan säännöksiä yhdistysten toiminnantarkastuksesta. Työryhmän ehdotuksesta järjestettiin laaja lausuntokierros, joka päättyi tammikuussa 2009. Tarkoitus on, että esitys yhdistyslain muuttamisesta annetaan syksyllä 2009. Tarvittaessa tämän esityksen ja yhdistyslain tarkistusesityksen eduskuntakäsittelyn yhteydessä on huolehdittava toiminnantarkastusta koskevan sääntelyn yhdenmukais- tamisesta soveltuvin osin ottaen huomioon sekä toiminnantarkastuksen erilaiset tavoitteet että asunto-osakeyhtiölain ja yhdistyslain erilainen sääntelytapa.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Hallituksen esityksessä 89/2008 vp. ehdotetaan lakia väestötietojärjestelmästä ja väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista sekä väestörekisterilain kumoamista. Tämän esityksen eduskuntakäsittelyn yhteydessä on huolehdittava ehdotetun asunto-osakeyhtiölain 2 luvun yhteensovittamisesta uudistettavan väestörekisterilainsäädännön kanssa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Asunto-osakeyhtiölaki

I OSA Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike

1 luku Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

Luvussa ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeisistä periaatteista. Luvussa ehdotetaan säädettäväksi 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 ehdotetut 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 ehdotetun 11 §:n säännöstä johdon toimintavelvollisuuksista.

Ehdotetut säännökset vastaavat pääosin voimassa olevan oikeuden sisältöä.

Soveltamisala

1 §. Soveltaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi lain soveltamisalasta. Pykälän *1 momentin* mukaan lakia sovelletaan kaikkiin Suomen lain mukaan rekisteröityihin 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 ta-

valla. 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 kansainvälisyksityisoikeudelliseksi 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 täytäntöpanoviranomaisessa. Asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan yhtiön oikeuden täytäntöpano voi olla ongelmallista toisessa valtiossa esimerkiksi silloin, kun osakkeiden uusi omistaja kieltäytyy maksamasta vastike-rästä tai osakkeenomistaja kieltäytyy luovuttamasta huoneistoa yhtiön hallintaan, vaikka siihen olisi 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 voimassa olevan lain 2 §:n 2 momenttia sillä poikkeuksella, että ehdotettua lakia sovellettaisiin myös sellaiseen vanhaan osakeyhtiöön, jossa on vain yksi osakkeenomistajahallinnassa oleva huoneisto.

Pykälän 3 momentista ilmenee, että lain soveltamisesta voimassa olevan lain 2 §:ssä

tarkoitettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin säädetään ehdotuksen 28 luvussa.

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

Momentti poikkeaa voimassa olevan lain 1 §:n 1 kohdasta siten, että ehdotuksen mukaan sallittaisiin myös yhden huoneiston asunto-osakeyhtiö. Voimassa olevan lain vaatimus useammasta huoneistosta on johtanut siihen, että asunto-osakeyhtiömuotoisissa omakotitaloissa toinen huoneisto on tosiasiasa 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 voimassa olevan lain 1 §:n 2 kohdasta siten, että ehdotuksen mukaan riittää, että yhtiö omistaa osan rakennuksesta, jossa osakashallinnassa olevat huoneistot sijaitsevat. Voimassa olevan lain mukaan yhtiö voi vuokrata maapohjan, mutta sen on 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 tarpeellisenä 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 kes-

ken yhtiöjärjestyksen määräyksellä, sopimuksella tai muulla perusteella.

Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön

3 §. Osakehuoneisto. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin voimassa olevan 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. Olettamasaanto koskee parveketta, jolle pääsee ainoastaan osakehuoneiston tai –huoneistojen kautta (esimerkiksi parveke, jolle on kulkuyhteys kahden osakehuoneiston kautta). Olettamasaantoa 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 olettamasaannosten mallina on käytetty yhteisomistussuh-

teisiin sovellettavia yleisiä säännöksiä ja välttämätöntä kunnossapitotyötä koskevia tämän lain 4 luvun säännöksiä.

Rakennuksen ulkovaipan kunnossapitovastuusta osakehuoneistoon kuuluvan parvekkeen kohdalla ehdotetaan selvyuden vuoksi nimenomaista säännöstä 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 voisi vähentää toiseen huoneistoon tulevan valon määrää.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa olettamasaännöstä, joka vastaa yhtiökäytäntöä. Vaikka yhtiöjärjestyksikäytäntö vaihtelee sen suhteen, mainitaanko parvekkeet yhtiöjärjestyksessä, käytännössä kaikissa yhtiöissä lähtökohtana on, että parveke rinnastetaan olennaisilta osin osakkeenomistajahal- linnassa olevaan huoneistoon. Osakkeenomistaja voi siten käyttää ja kalustaa parveketta huoneiston käyttöä ja osakkeenomistajan muutostyötä koskevien säännösten mukaisesti. Selvää on myös, että huoneistokoh- taista parveketta ei voida poistaa yhtiökoko- uksen enemmistö päätöksellä esimerkiksi yh- tiön 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).

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on harkittu hallintaolettaman soveltamista myös sellaiseen huoneiston edustalla olevaan piha-alueeseen, johon on yhtiön rakennuksesta käsin pääsy vain tietyistä 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 merkittäväksi, että ei ole tarkoituksenmukaista säätää piha-alueen osalta olettamasaantöä osakkeenomistajan hallintaoikeudesta. Osakkeenomistajan pysyvään hallintaan tarkoitettua piha-alueesta on siten edelleen määrättävä yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan, että tällainen alue rinnastetaan osakkeenomistajahallinnassa olevaan huoneistoon tätä lakia sovellettaessa.

Yhtiöjärjestyksessä jakamattomien piha-alueidenkin osalta yhtiökokouksen päätöksenteossa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate. Tämän vuoksi esimerkiksi yhtiössä, jossa ylempien kerrosten huoneistoista 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 päätös-

tä, 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 voimassa olevan lain 80 §:ää.

Toiminnan keskeiset periaatteet

5 §. Yhtiön toiminta. Pykälän 1 momentissa säädetään toiminnasta, jota asunto-osakeyhtiön oletetaan aina harjoittavan 2 §:stä ilmeväen 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).

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta ehdotus vastaa nykyistä oikeustilaa (HE 216/1990, s. 13). Nimenomaista säännöstä ehdotetaan selvyden vuoksi.

Voimassa olevaa 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 hankkimi-

seen yhtiölle. Toisaalta asunto-osakeyhtiö ei lähtökohtaisesti voisi 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 olisi 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 tarkoitettu 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.

Voimassa olevaa 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 kuluja voivat olla lähinnä huoneistojen lämmityskulut, käyttövesi, jätehuolto ja tietyt perinteiset tietoliikennepalvelut (TV- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Voimassa

olevasta laista poiketen mainitun 6 luvun säännöksen perusteella yhtiökokous voisi 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.

Voimassa olevaa oikeutta vastaavalla tavalla asunto-osakeyhtiö ei lähtökohtaisesti voisi 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 voimassa olevaa oikeutta vastaavasti periä siihen suostuvilta osakkeenomistajilta esimerkiksi perustason ylittävän televisio-ohjelmatarjonnan tai laajakaistaoperaattoripalvelun maksujen suorittamiseksi (esim. II LaVM 18/1990, s. 4).

Lakiin ei ehdoteta yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, miten yhtiössä voidaan päättää tässä momentissa tarkoitettusta asumispalvelusta luopumisesta tai sen vaihtamisesta (esimerkiksi vaihdetaan kaupunkikaasu sähköön tai lopetetaan lankapuhelinta varten tarvittavan sisäverkon ylläpito). Lähtökohtana on edelleen, että yhtiökokous voi enemmistö päätöksellä 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 laa-

jemmaksi, jos yhtiölle tulevat tehtävät liittyvät kiinteistön tai rakennuksen käyttöön. Yhtiöjärjestyksellä 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.

Voimassa olevassa laissa ei ole momenttia vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta ehdotus vastaa pääosin nykyistä 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 osakkeenomistajien oikeudet ja velvollisuudet rakennusvaiheessa.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, jota ehdotetaan selvyden vuoksi.

6 §. Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi 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 koskeissa säännöksissä.

Asunto-osakeyhtiö osakkeenomistajista erillisenä oikeushenkilönä syntyy rekisteröinnillä. Ennen rekisteröintiä yhtiön lukuun tehdyistä toimista syntyvät oikeudet ja vel-

vollisuudet kuuluvat tällaisista toimista päätäneille 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 voimassa olevaa oikeutta ja osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 1 momenttia.

Pykälän 2 ja 3 momentissa viitataan selvyden vuoksi 3 luvun säännöksiin osakkeenomistajan velvollisuudesta maksaa yhtiövastiketta ja muita yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti määrättyjä maksuja sekä 4 luvun säännöksiin osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta, joka koskee hänen hallinnsaan 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 voimassa olevan lain 4 §:n 2 momenttia ja osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 2 momenttia.

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

Pykälässä asetetaan osakepääoman vähimmäismääräksi 2 500 euroa, mikä on 5 500 euroa vähemmän kuin voimassa olevan lain 4 §:n mukainen pääomavaatimus. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 1 momentin säännöstä yksityisen osakeyhtiön vähimmäisosakepääomasta. Ehdotuksen 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 velkojensuojasta ovat 11 ja 17—22 luvussa. Periaate vastaa voimassa olevaa 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 oletama on todettu pykälän 1 momentissa. Oikeuden hankkia osakkeita on katsottu sisältyvän vapaan luovutettavuuden periaatteeseen.

Oikeutta luovuttaa, hankkia ja muuten siirtää osakkeita voidaan rajoittaa yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Yhtiöjärjestykseen ei kuitenkaan voida ottaa muuta varsinaista omistusoikeuden siirron rajoitusta kuin lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu lunastuslauseke. Osaketta koskevien siirto rajoitusten ottaminen yhtiöjärjestykseen edellyttää 6 luvun 35 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan osakkeenomistajan suostumusta. Nämä periaatteet vastaavat voimassa olevan lain 10 §:ää ja 41 §:n 3 kohtaa. Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 1 luvun 4 §:stä siten, että asunto-osakeyhtiössä ei edelleenkään sallittaisi osakkeiden vaihdannan rajoittamista suostumuslausekkeella.

Esityksen valmistelun yhteydessä on arvioitu tarvetta suostumuslausekkeiden käyttöön asunto-osakeyhtiössä. Voimassa olevan lain esitöiden mukaan tällaiset lausekkeet olivat harvinaisia ennen voimassa olevaa lakia, jossa niiden käyttö kiellettiin. Voimassa olevaa 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 voimassa olevaa lakia edeltävältä ajalta olevia suostumuslausekkeitä, olisivat ne kuitenkin edelleen päteviä. Suostumuslausekkeista säädetään erikseen ehdotetun voimaanpanolain 6 §:n 3 momentissa.

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

9 §. Enemmistöperiaate. Pykälässä todetaisiin 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 voimassa olevan 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.

Ehdotetun pykälän ensimmäisessä virkkeessä on voimassa olevan lain 9 §:n 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 yhtiöjärjestyksensä määräyksestä 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 voimassa olevan lain 46 ja 60 §:n yleislausekkeet kielletyistä päätöksistä ja toimista vähäisin sanonnallisoin 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 korvausta 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 sijoittajaosakkaan 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 voimassa olevaa oikeutta. Ehdotuksessa johdon jäsenillä ei kuitenkaan tarkoiteta puhtaita yhtiön edustajia, mikä käy ilmi 7 luvun säännöksistä. Voimassa olevan lain esitöistä (HE 201/2000, s. 3—4 ja YmVM 1/2001) ja oikeuskäytännöstä ilmenevällä tavalla päätöksen tai toimenpiteen suhdetta yhdenvertai-

suusperiaatteeseen 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 käyttö- ja 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 merkittäjän tai ostajan on otettava huomioon se, että kaikki yhtiön kunnossapitovastuun täyttämiseksi tarpeelliset kustannukset jaetaan yhtiöjärjestyksestä ilmenevän vastikeperuste 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 hissien kunnossapidosta ja suurimmalta osin myös parvekkeiden kunnossapidosta. Yhtiön kun-

nossapidon 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 vaihteisesta 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 vastikeperuste 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 ehdotetaan 6 luvun 32 §:n 1 momenttiin erityissäännöstä 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.

Voimassa olevaa 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, pihastutukset 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 hissien 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 ehdotetaan 6 luvun 32 §:n 3 momenttiin erityissäännöstä yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamisesta hissien 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 lähtökohdana 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 kasvassa 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 pelkäästään 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 lievemmat 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 ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajien oikeudesta yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiön toiminnasta. Yhtiöjärjestykseen ei kuitenkaan edelleenkaan voitaisi 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 perusteella. Tämän lain pakottavat säännökset liittyvät pääasiassa rakennuksen käyttämiseen, velkojen 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 yhtiövästikkeen käyttämistä ja perimistä koskevat vähimmäisvaatimukset (3 luvun 2 § ja 6 luvun 30—35 §) ja osakkeen uu-

den omistajan vastuun määrää koskevat säännökset (KKO: 1936—I—63).

Yhtiön toiminnan aikana yhtiöjärjestystä ei voida muuttaa määränemmistö päätöksellä siten, että muutos rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta järjestää elämäänsä ja asumistaan haluamallaan tavalla hallitsemisissaan 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 varallisuus oikeudellisista 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.

Ehdotus poikkeaa osakeyhtiölain 1 luvun 9 §:stä siten, että ehdotukseen 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 käyttämisestä koskevassa lainsäädännössä. Yksilöimätön vaatimus hyvän tavan mukaisuudesta olisi myös ongelmallinen perustuslain kannalta, koska tällöin rekisteriviranomaiselle delegoitavan harkintavallan käyttämistä ei määriteltäisi riittävän tarkkarajaisesti.

Yhtiöjärjestys

13 §. *Yhtiöjärjestyksen sisältö.* Pykälän 1 momentissa säädetään asunto-osakeyhtiön

yhtiöjärjestystä koskevista vähimmäisvaatimuksista. Pykälä poikkeaa voimassa olevan lain 8 §:stä seuraavasti.

Yhtiöjärjestysmääräykset osakepääoman määrästä ja osakkeen nimellisarvosta eivät olisi ehdotuksen mukaan välttämättömiä. Tämä liittyy osaltaan nimellisarvottomaan pääomajärjestelmään, jota on kuvattu edellä yleisperusteluissa. Osakkeiden lukumäärä ja osakepääoma olisi 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 suuruudesta taikka osakepääoman vähimmäis- ja enimmäismäärästä tai jommasta kummasta raja-arvosta.

Voimassa olevasta laista poiketen osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen yksilöintiä koskevassa vaatimuksessa muistetaan nimenomaisesti siitä, että huoneistojen lisäksi myös muut osakkeenomistajahallintaan tarkoitettut tilat on yksilöitävä yhtiöjärjestyksessä, jos ne on tarkoitus rinnastaa hallinto-oikeuden osalta huoneistoihin.

Monista voimassa olevan lain 8 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä mainittavista seikoista on ehdotukseen otettu olettamassäänökset, joten näistä ei tarvitse erikseen määrätä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista säädetään ehdotuksen 6 luvun 3 §:ssä, yhtiökokouksun toimittamisesta 6 luvun 20 ja 21 §:ssä, hallituksen jäsenen 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 olettamassäänöksistä poikkeavia määräyksiä tai muita määräyksiä, kuten esimerkiksi määräyksen suurimmasta sallitusta osakkeiden lukumäärästä.

Yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältöä koskevat periaatteet ja yhtiön hallintoa koskevien olettamassääntöjen säätäminen vastaavat osakeyhtiölain 2 luvun 3 §:n 1 momenttia. Ehdotuksen 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 voimassa olevaa lakia vastaavasti mainittava yhtiön toiminimi. Toiminimestä säädetään tarkemmin toiminimilaissa (128/1979).

Momentin 2 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava voimassa olevaa lakia vastaavasti yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta. Käytännössä tarkoituksenmukaisista 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. Voimassa olevaa lakia vastaavasti yhtiöjärjestyksessä on yksilöitävä yhtiön rakennuspaikka eli minkä kunnan alueella ja millä kiinteistöllä rakennukset sijaitsevat. Voimassa olevasta laista poiketen on rakennusten hallintaperusteen osalta erikseen mainittava, jos yhtiö omistaa rakennuksen yhdessä toisen kanssa ja rakennuksen osan hallinta perustuu rekisteröityyn hallinnanjakosopimukseen. Kiinteistön hallintaperusteen osalta olisi mainittava voimassa olevaa lakia vastaavasti, onko kiinteistö yhtiön omistama vai onko yhtiöllä kiinteistöön muunlainen hallintaoikeus kuten vuokraoikeus.

Momentin 4 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä on voimassa olevaa 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. Ehdotetun 5 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan määrillä tarkemmin yleisesti hyväksytyt mittaustavat, mitä vastaava säännös on voimassa olevan lain 90 §:ssä. Pinta-ala- ja sijaintitietojen ilmoittamisvelvollisuus ei kui-

tenkaan koskisi ehdotetun 3 momentin mukaan vähäisiä varasto- ja vastaavia tiloja. Tarkoitus on, että pinta-alan mittaustapana pidetään standardissa SFS 5139 (rakennuksen pinta-ala) määriteltyä huoneistoalan laskeamisen menetelmää. Erikseen selvitetään asuinhuoneistojen markkinointia koskevan sääntelyn tarkistamista siten, että osakehuoneiston pinta-alatietojen ilmoittamista markkinoinnissa selvennetään.

Ehdotetun voimaannanolain 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 voimassa olevaa lakia vastaavasti yksilöitävä järjestysnumerolla, mikä osake tai osakeryhmä tuottaa oikeuden hallita mitään 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.

Lakiin ei edelleenkään ehdoteta säännöksiä 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 voimassa olevaa 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 palvelemaan tarkoitukseen varattuja tiloja, kuten sauna-, pesula-, varasto- ja autotallitiloja. Koska osakkeenomistajien yhteiset tarpeet voivat aikaa myöten muuttua, 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 katutasen tilat osakehuoneistoiksi ja siirtää näissä tiloissa olevat varastotilat rakennuksen muuhun osaan.

Momentin 7 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava voimassa olevaa lakia vastaavasti yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä 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 maksuvollisuus 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 toimimista yhtiöjärjestyksessä. Voimassa olevassa laissa ei ole 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. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa poikkeussäännöstä, mutta yhtiökäytäntö vaihtelee suuresti. Käytännössä on yleistä, että vähäisiä aputiloja ei yksilöidä yhtiöjärjestyksessä voimassa olevan lain mukaisesti.

Yhtiöjärjestyksessä saa määrittää tällaisenkin tilan pinta-alan ja sijainnin. Tarkempi yk-

silointi 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. Voimassa olevassa laissa ei ole 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 mittausavoista. Ehdotusta vastaava valtuutus on voimassa olevan lain 90 §:ssä.

Pykälän 6 momentin mukaan oikeusministeriön asetuksella voidaan määrätä asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä. Voimassa olevassa laissa ei ole 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 nykyisiä säännöksiä, jotka sisältyvät voimassa olevan lain 2 lukuun. Säännökset on kuitenkin pyritty esittämään nykyistä selkeämmässä järjestyksessä ja entistä selkeämmin. Lisäksi ehdotettuun lukuun sisältyy erinäisiä aineellisia muutosehdotuksia.

Lunastuslausekkeeseen perustuvan lunastusoikeuden yksityiskohtaisesta sisällöstä ehdotetaan olettamassäännöksiä. Lisäksi ehdotetaan kaikkiin vanhoihin ja uusiin lunastuslausekkeisiin sovellettavia pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä.

Ehdotuksen 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 rajoittamista ei kuitenkaan ehdoteta. Käytännössä havaitut ongelmat voidaan korjata pääosin riittävällä tavalla siten, että lunastushinta on lähtökohtaisesti osakkeen käypä hinta, ja siten, että selvennetään lunastusmenettelyä ja lyhennetään lunastusmenettelyyn kuuluvaa 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 voimassa olevan 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 yhtiöjärjestyksien muutosten 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 tulisi toimia. Lunastusmenettelyn vakioiminen vähentää olennaisesti oikeudellista epävarmuutta ilman, että pakottava sääntely vaikuttaisi käytännössä lunastusoikeuden ja lunastettavien osakkeiden arvoon. Yleensä ostaja hankkii osakehuoneiston omaa tai perheenjäsenensä asumista varten, minkä vuoksi on erityisen tärkeää, että osakkeen saaja voi mahdollisemman helposti ennakoita mahdolliset lunastustilanteet ja niihin liittyvät määräajat.

Ehdotuksesta seuraa myös, että lunastuslauseke voisi 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 ehdotetun voimaantulolain 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 on voimassa olevan lain 9 §:ssä.

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

Osakeyhtiölaista poiketen ei ehdoteta esimerkkiluetteloa muista seikoista, joiden perusteella osakkeita pidetään erilaisina. 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 erilaisiksi suoraan lain perusteella. Osakkeiden erillisuuden tarkempi määrittely asunto-osakeyhtiölaissa ei ole tarpeen senkään vuoksi, että laissa ei ole erillisuuteen liittyviä erityisiä päätösvaatimuksia (vrt. osakeyhtiölain säännökset osakelajikohtaisesta äänestyksestä).

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

Voimassa olevaa 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).

Ehdotetun 2 momentin mukaan uudella omistajalla on voimassa olevaa lakia vastaavasti oikeus saada huoneisto hallintaansa heti, kun yhtiölle on ilmoitettu yhtiövastikkeen perimistä varten uusi omistaja. Uuden omistajan oikeus huoneiston hallintaan ei siten edelleenkaan riippuisi siitä, milloin hänen saantonsa merkitään osakeluetteloon. Toisaalta säännös antaisi 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.

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

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan lisäksi selvyyden vuoksi nimenomaista säännöstä siitä, että osake ei yhtiölle itselleen kuuluesaan tuota oikeuksia yhtiössä. Säännöksiä, jotka ovat ilmauksia samasta yleisestä periaatteesta, on ehdotuksen 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. Kuten yleisperusteluissa on esitetty, ehdotetut osakkeita ja osakepääomaa koskevat säännökset rakentuvat osakkeiden nimellisarvottomuudelle. Tämä sallii nykyistä joustavamman sääntelyn heikentämättä kui-

tenkaan 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 ehdotetaan otettavaksi 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 voimassa olevan lain ja ehdotuksen 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 erilaisia.

Niiden yhtiöiden varalta, jotka haluavat säilyttää yhtiöjärjestyksessään määräyksen osakkeiden nimellisarvosta, käsillä olevan pykälän 2 momenttiin ehdotetaan asiaa koskevaa säännöstä. Tällä tarkoitetaan nykyiseen tapaan nimellisarvon ilmaisemista rahamääräisenä yhtiöjärjestyksessä. Nimellisarvon on oltava sama kaikille osakkeille. Asiallisesti vastaavat säännökset ovat voimassa olevan 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 kun-

kin 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 voimassa olevan lain tarkoittamaa rahastoantia. Myös voidaan menetellä siten, että merkintähinta ja siihen perustuva osakepääoman korotus kattaa vain osan nimellisarvosta ja lopuosa nimellisarvoa vastaavasta osakepääoman korotuksesta toteutetaan rahastokorotuksena, mikä vastaa nykyisen lain sääntelemää niin sanottua sekaemissiota. Ehdotukseen ei sisälly voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 3 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 määränemmistöllä.

Momentissa säädettäisiin vielä, että osakepääomaa ei voitaisi koskaan myöskään alentaa niin, että se alittaisi osakkeiden yhteenlasketun nimellisarvon. Näin varmistetaan, että osakepääoma nykyiseen tapaan on aina vähintään osakkeiden yhteenlasketun nimellisarvon suuruinen. Sen sijaan osakepääoma voisi olla osakkeiden yhteenlaskettua nimellisarvoa korkeampi. Erotus vastaisi voimassa olevan lain mukaista ns. ylikurssia, joka voimassa olevan lain mukaan on merkittävä rakennusrahastoon.

Ehdotukseen ei sisälly voimassa olevan lain 4 §:n 1 momentin säännöstä, jonka mukaan kirjanpidolliseen vasta-arvoon säännönmukaisesti sovelletaan, mitä nimellisarvosta säädetään. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole nimellisarvoa koskevaa määräystä, nimellisarvoa koskevat säännökset eivät tule millään osin sovellettaviksi. Tämä koskee myös yhtiöitä, jotka jo voimassa olevan lain aikana ovat luopuneet nimellisarvosta.

Osakkeen siirrettävyys

4 §. Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säilytettä-

väksi voimassa olevan lain 10 §:stä ilmenevä periaate, jonka mukaan yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa vain laissa nimenomaisesti säännellyt vaihdannanrajoituslausekkeet. Vaihdannanrajoituslausekkeet merkitsevät poikkeusta ehdotuksen 1 luvun 8 §:ssä ilmaistusta osakkeen vapaan siirrettävyyden periaatteesta. Vaihdannanrajoituslausekkeitä koskevan niin sanotun tyyppipakkoperiaatteen säilyttämistä puoltavat ennen kaikkea selkeys ja pyrkimys tulkintavaikeuksien välttämiseen. Mainituista syistä ehdotetaan, että jatkossakin sallittuja olisivat vain voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa säännellyt lausekkeet eli lunastuslausekkeet sekä muualla laissa säädetty luovutusrajoitukset.

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

Pykälän 2 momentissa todetaan voimassa olevaa lakia vastaavasti, että samaan osakeyhtiöryhmään 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 ehdotetaan otettavaksi lunastuslausekkeen vähimmäissisällöstä säännökset, jotka osittain vastaavat voimassa olevan lain 11 §:n 1 momentin säännöksiä. Lunastuslausekkeen sisältöä koskevana vähimmäisvaatimuksena on momentin mukaan, että siitä käy ilmi lunastusoikeus ja lunastamiseen oikeutetut. Lunastusoikeus voisi nykyiseen 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 voimassa olevan lain 11 §:n 1 momentista, jossa edellytetään lunastusoikeutta ja -menettelyä koskevien kattavien määräysten ottamista yhtiöjärjestykseen. Oikeuskäytännössä (KKO 1984 II 170 ja 1992:8) on katsottu, että jos lunastus-

lauseke 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 ehdotetaan otettavaksi lunastusoikeutta koskevat kattavat olettamassäännökset, jotka tulevat sovellettaviksi, jos yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin tai jos yhtiöjärjestyksen määräykset ovat vastoin lain pakottavia säännöksiä. Lisäksi lakiin ehdotetaan pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä. Ehdotuksessa lunastusmenettely vakioidaan siten, että yhtiöjärjestyksessä ei voisi poiketa laista menettelyn osalta. Lisäksi lunastusmenettelyn määräaikoja lyhennetään niin, että riidattomassa lunastustilanteessa asian selvittämiseen kuluva aika lähes puolittuu. Nykyiset varsin pitkät määräajat voivat perustua osakeyhtiökäytäntöön ajalta, jolloin rahoituksen saatavuus, käytettävissä olevat maksutavat, tietoliikenneyhteydet ja muut lunastukseen vaikuttavat olosuhteet poikkesivat olennaisesti nykyisestä.

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

Voimassa olevan lain 11 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä on määrättävä, mitä saantotilanteita lunastusoikeus koskee. Ehdotetun olettamassäännön tarkoitus on kiinnittää yhtiöjärjestyksestä 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.

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

Oikeusministeriössä valmistellaan lainsäädäntöä avopuolisoiden omaisuuden jaosta avoliiton päättyessä sekä perintökaaren 8 luvun avustusta ja hyvitystä koskevien säännösten uudistamista. Tässä yhteydessä ei ole harkittu ehdotettavaksi 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 voisi lunastustilanteita silmällä pitäen vähentää avoliiton 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 ehdotettu 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 on voimassa olevan lain 11 §:n 2 momentissa. Tämä kohta vastaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 1 momentin 2 kohtaa. Pykälän 3 momentin mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä voimassa olevaa lakia vastaavasti, että lunastusvaatimus voidaan rajoittaa koskemaan vain johonkin tai joihinkin osakeryhmiin kuuluvia osakkeita, jos omistusoikeuden siirto koskee useampaa osakerhymää.

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.

Voimassa olevassa lain 11 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan lunastushinnan määräytymisen perusteesta on aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Ehdotettu olettamasäännön taustalla on yhtiöissä yleisesti noudatettu käytäntö. Ei voida olettaa, että lunastuslauseketta laadittaessa tarkoituksena olisi 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 lu-

nastukseen 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 kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Yhtiön mahdollinen oma lunastusoikeus ei luonnollisesti edellytä kohdassa tarkoitettuja toimenpiteitä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä muusta ilmoittamistavasta. Sen sijaan ilmoittamisaajan lyhentäminen tai pidentäminen ei pykälän 3 momentin mukaan ole mahdollista. Jos hallitus laiminlyö ilmoittamisen oikeassa ajassa, hallituksen jäsenet voivat joutua vahingonkorvausvelvollisiksi 24 luvun säännösten mukaisesti. Sen sijaan laiminlyönti ei pidennä lunastukseen käytettävissä olevaa aikaa.

Voimassa olevan lain 11 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä on määrättävä miten ja milloin hallituksen on annettava lunastukseen oikeutetuille tieto lunastustilanteesta. Käytännössä tiedoksi antamisen määräaika on yleensä noin kuukausi, koska saman momentin 4 kohdan mukaan lunastusvaatimus on esitettävä kahden kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus sai tietää saannosta. Pakottavaa säännöstä määräajasta ehdotetaan 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 kahden kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Ehdotettu määräaika vastaa voimassa olevan lain 11 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaista enimmäisaikaa. Koska 4 ja 5 kohdan mukainen aika alkaa samanaikaisesti, jää lunastusvaatimuksen esittäjälle aina noin kuukausi aikaa esittää vaatimus, kun

hän on saanut tiedon 4 kohdan mukaisesti hallitukselta.

Jos yhtiö on lunastajana, vaatimus on esitettävä osakkeen saajalle.

Tämä kohta poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 1 momentin 5 kohdasta siten, että osakeyhtiölain olettamasäännöstä voidaan poiketa yhtiöjärjestyksessä. Pakottavan sääntelyn tarve on perusteltu tämän luvun yksityiskohtaisten perusteluiden alussa.

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

Osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä on aina määrättävä, miten lunastukseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus määräytyy. Osakeyhtiölaista poikkeavan olettamasäännöksen säilyttämistä ehdotetaan 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. Ehdotettu määräaika on puolet lyhyempi kuin voimassa olevan lain 11 §:n 1 momentin 5 kohdan mukainen enimmäisaika. Määräajan lyhentämistä ehdotetaan 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 voitaisi yhtiöjärjestyksessä pidentää eikä lyhentää. Tämä poikkeaa asiallisesti lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastushinnan maksamisen osalta voimassa olevan lain 11 §:n 1 momen-

tin 4 ja 5 kohdista siten, että nykyisestä poiketen määräaikoja koskeva lainvastaisuus lunastuslausekkeen sisällössä ei johtaisi lausekkeen tehostuuteen vaan laissa säädettyjen määräaikojen soveltamiseen.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n 3 momentista siten, että osakeyhtiölaissa säädettyjä määräaikoja voidaan lyhentää yhtiöjärjestyksessä. Pakottavan sääntelyn tarve on perusteltu tämän luvun yksityiskohtaisten perusteluiden alussa.

Pykälän 4 momentti sisältää voimassa olevan 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 siitakin 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 selvyuden vuoksi voimassa olevan lain 11 §:n 3 momentin säännöksiä vastaavalla tavalla lunastushinnan suorittamisesta ja osakkeiden luovuttamisesta lunastajalle. Voimassa olevaa lakia vastaavasti lunastushinta on suoritettava yhtiön hallitukselle, joka suorittaa lunastushinnan lunastuksen kohteena olevalle, kun tämä luovuttaa osakekirjat Tätä ennen lunastushintaa ei saisi siirtää lunastuksen kohteena olevalle. Ehdotuksen mukaan 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 ehdotetaan otettavaksi voimassa olevan lain 12 §:n 1 momentin alkua pääosin vastaava säännös, jonka mukaan yhtiö voi käyttää lunastukseen vain jakokelpoisia varoja. Säännöksiä osakepääomalla tapahtuvasta lunastuksesta ei ehdoteta, koska tähän liitettävää velkojiensuojamenettelyä ei ehdittäisi käymään läpi lunastusmenettelyn aikana.

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

Pykälän 7 momentissa säädetään voimassa olevan lain 13 §:n 3 momenttia vastaavasti lunastushinnan sovittelusta, vaikka nykyään yhtiöjärjestyksen määräyksiä voidaan vakiintuneen käsityksen mukaan sovitella varallisuusosoikeudellisista 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 selvyiden vuoksi, koska lain 6 luvun 36 §:ssä säädetään erikseen yhtiöjärjestyksen määräyksen sovitelusta.

Pykälään ei ehdoteta voimassa olevan lain 13 §:n 1 momenttia vastaavia säännöksiä lunastusriitojen käsittelystä välimiesmenettelyssä, koska riitojen ratkaisusta säädetään erikseen ehdotuksen 26 luvussa.

Pykälän 8 momentissa muistutetaan selvyiden 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. Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista muodollisesti siten, että ehdotuksessa 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.

Ehdotetun voimaannpanolain 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. Pykälään ehdotetaan sisällöltään voimassa olevan lain 15 §:n 1 ja 2 momenttia ja 90 §:ää sekä asunto-osakeyhtiöasetuksen (811/1991) 2 §:ää

vastaavia säännöksiä osakekirjojen turvapainatuksesta ja antamisesta. Nykyisin asunto-osakeyhtiöasetuksessa säädettyjen vaatimusten siirtämistä lakiin ehdotetaan perustuslain takia.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölaista erityisesti turvapainatusvaatimuksen osalta.

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on harkittu turvapainatusvaatimuksen rajoittamista siten, että se koskisi vain asuntokauppalaisissa tarkoitettulla 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 useassa painolaitoksen kesken edellyttäisi tehokkaan valvontajärjestelmän sen varalle, ettei useamman osakekirjan painaminen samasta osakeryhmästä ole mahdollista.

Turvapainatusvaatimusta ei ehdoteta rajoitettavaksi 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.

Voimassa olevaa 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 voisi 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.

Voimassa olevaa lakia vastaavasti saman huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista eli osakeryhmästä annetaan vain yksi osakekirja, koska on perusteltua, ettei saman osakeryhmän yksittäisiä osakkeita voisi luovuttaa erikseen.

7 §. Osakekirjan sisältö. Pykälän 1 momentissa on todettu voimassa olevan 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 voimassa olevan lain 15 §:n 3 ja 4 momentin säännöksiä. Niiden sanamuotoa on kuitenkin ajanmukaistettu ja ne on muutenkin pyritty kirjoittamaan nykyistä selkeämmiksi. Edellä 1 luvun 3 §:ssä ehdotetusta 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 olettamassäännon perusteella hallintaoikeuden parvekkeeseen.

Voimassa olevasta laista poiketen ehdotetaan selvyuden vuoksi todettavaksi, 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 voimassa olevan 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 varallisuuspitöisiä 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 tarkoitettujen optio-todistuksen antamisesta.

Momentin säännökset poikkeavat sisällöltään osakeyhtiölain 3 luvun 11 §:n 1 momentista lähinnä hallintaoikeuden muutoksen osalta vaadittavan merkinnän suhteen.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan voimassa olevan lain 16 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä osakekirjaan otettavasta maininnasta, kun osakekirja annetaan kuolettamisen yhteydessä toisen sijaan. Momentti vastaa osakeyhtiölain 3 luvun 11 §:n 2 momenttia.

9 §. Osakekirjan vaihtaminen. Pykälään ehdotetaan voimassa olevan lain 17 §:ää vastaavia säännöksiä osakekirjan vaihtamisesta. Osakeyhtiölaissa ei ole vastaavia nimenomaisia säännöksiä, joiden säilyttäminen asunto-osakeyhtiölaissa on tarpeen selvyuden vuoksi.

10 §. Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan voimassa olevan lain 18 §:ää asiallisesti vastaavia säännöksiä 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 sisältäisi puolestaan optiotodistuksia koskevan sääntelyn, joka

liittyy 14 luvussa säänneltäväksi ehdotettiin optio-oikeuksiin. Momentin mukaan yhtiö voi antaa arvopaperiluonteisen todistuksen optio-oikeudesta eli optiotodistuksen. Optiotodistuksen antaminen olisi yhtiön harkinnassa. Optiotodistuksen antamisesta ei tarvitsisi määrätä optio-oikeuksien ehdoissa. Momenttiin ei ehdoteta säännöksiä optio-oikeuden merkinnästä muuten annettavasta todistuksesta. Lain 14 luvun 5 §:ssä säädetäisiin siitä, että optio-oikeuksien merkinnän tulee tapahtua todisteellisesti.

Voimassa olevassa laissa ei sallita optio-oikeuksia eikä laissa tämän vuoksi ole myöskään säännöksiä optiotodistuksista.

Momenttia 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 voisi 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 momenttiin mukaan ehdotetaan nimenomaista säännöstä myös mahdollisuudesta käyttää osinkolippuja varoja jaettaessa. Voimassa olevassa laissa ei ole 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 voimassa olevan lain 19 §:ää.

Pykälän säännökset velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n juoksevia velkakirjoja koskevien säännösten soveltamisesta vastaavat osakekirjan ja väliaikaistodistuksen osalta voimassa olevan lain 19 §:n 1 momentin säännöksiä. Optiotodistusten osalta ehdotetaan, että tällaiset todistukset voivat olla muitakin kuin haltijapapereita. Jos todistus asetetaan nimetylle henkilölle, rinnastetaan se mainittuja säännöksiä sovellettaessa nimetylle henkilölle tai tämän määräämälle asetettuun velkakir-

jaan. Ellei todistusta aseteta nimetylle henkilölle, haltijavelkakirjaa koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi.

Voimassa olevaa 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. Pykälään ehdotetaan osakeluetteloä koskevia säännöksiä, jotka asiallisesti vastaavat voimassa olevan lain 20 §:ää jäljempänä mainituin muutoksin.

Pykälän 1 momentissa säädetäisiin, että osakeluettelosta tulisi käydä ilmi voimassa olevan 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 asunto-osakeyhtiössä tarpeen tähän lakiin perustuvien osakkeenomistajan velvollisuuksien täytäntöönpanon kannalta.

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

Voimassa olevaa lakia vastaavasti osakeluetteloon on vaadittaessa merkittävä momentin 5 kohdan perusteella myös muuhun lakiin perustuva huoneiston hallintaoikeuden rajoitus. Tällainen rajoitus voi olla esimerkiksi perintökaassa (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.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, jota ehdotetaan selvyiden vuoksi. Momenttia vastaava säännös on osakeyhtiölain 3 luvun 15 §:n 3 momentissa.

13 §. Omistusoikeuden siirron merkitsemisen osakeluettelo. Pykälän 1—3 momenttiin ehdotetaan voimassa olevan lain 21 §:ää vastaavia säännöksiä saannon merkitsemistä osakeluettelo.

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 osakeluettelo.

Voimassa olevassa laissa ja osakeyhtiölaisa 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 voimassa olevan lain

20 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä ja osakeyhtiölain 3 luvun 17 §:n 1 ja 2 momenttia.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi oikeudesta tutustua vanhoihin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä. Ehdotuksen mukaan tämä oikeus olisi 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 osakeluettelo merkittävien luonnollisen henkilön henkilötietojen luovutuksen edellytyksistä. Nämä tiedot voitaisiin 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 tarvitsisi erikseen osoittaa tarvitsevansa näitä tietoja, koska osakkeenomistajalla voi olla milloin tahansa tarve olla yhteydessä muihin osakkeenomistajiin 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.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavia säännöksiä, joita ehdotetaan osakkeenomistajan yksityisyyden suojan parantamiseksi.

Pykälän 5 momentin mukaan osakkeen aiempaa omistajaa koskevat tiedot saadaan säilyttää 14 §:ssä säädetyssä määräjän päättymisen jälkeenkin historiallista tai tieteellistä tutkimusta yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, jota ehdotetaan selvyiden vuoksi.

Pykälän 6 momentissa säädetään väestötietolain (507/1993) 25 §:n 4 momentissa säädetyin 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. Turvakielto- ja sääntelytavoitteiden 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.

Ehdotettu 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).

Ehdotuksen mukaan toisella osakkeenomistajalla ja muulla henkilöllä, kuten toisen osakkeenomistajan vuokralaisella, voi olla oikeus saada yhtiöltä turvakielion 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. Ehdotettu pykälä vastaa sisällöltään voimassa olevan lain 5 §:n 1 momenttia. Sanamuotoa ehdotetaan selvennettäväksi nimenomaisella maininnalla siitä, että yhtiö-

vastiketta 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 aleanne.

2 §. Yhtiövastikkeella katettavat menot. Pykälässä säädetään menoista, joita yhtiövastikkeella voidaan kattaa. Pykälän sanamuoto poikkeaa voimassa olevan lain 5 §:n 3 momentin sanamuodosta siten, että ehdotuksesta käy nykyistä 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 tälläkin hetkellä, koska suurimmalla osalla asunto-osakeyhtiöllä ei ole muita tulolähteitä kuin yhtiövastike ja mahdolliset käyttökorvaukset.

Pykälän *1 momentti* vastaa pääosin voimassa olevan 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 voimassa olevan lain 5 §:n 3 momentin 1 kohtaa.

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

Voimassa olevan lain sanamuoto ”ylläpidosta ja hoidosta” on ongelmallinen, koska

alan vakiintuneen käsitteistön mukaan kiinteistöhoito on osa kiinteistön ylläpitoa. Kunnossapito on puolestaan kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, joka sisältää paitisi juoksevat pienet korjaukset ja vuosikorjaukset, myös suuremmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta (peruskorjaukset).

Perusparannuksen, uudistuksen, lisärakentamisen ja lisäalueen hankkimisen osalta ehdotettu 1 momentin 3 kohta poikkeaa voimassa olevan lain 5 §:n 3 momentin 3 kohdasta siten, että ehdotuksen mukaan vastikkeella voitaisiin rahoittaa kaikki sellaiset uudistukset (ja niiden kunnossapito), joista on päätetty laillisella tavalla.

Ehdotuksen mukaan vastikkeella voitaisiin rahoittaa osakkeenomistajien suostumuksella myös tavanomaisen tason ylittävien uudistusten kulut. Voimassa olevan lain perusteella tällaisten kulujen kattamisen laiminlyöntiin ei sovelleta yhtiön saatavia turvaavia säännöksiä yhtiövastikkeen laiminlyönnin seurauksista.

Lisäksi uudistusten toteuttamista, käyttöä ja kunnossapitoa varten voitaisiin periä erityistä hankekohtaista vastiketta. Uudistuksen kunnossapitoon tarvittavat varat kerättäisiin normaalin vastikkeen tapaan hankkeeseen osallistuneilta tai siihen myöhemmin liittyneiltä osakkailta. Tämä selkiyttäisi uudistushankkeiden kunnossapitovastuuseen liittyviä kustannusongelmia ja helpottaisi oletettavasti näin myös päätöksentekoa. Kunnossapitokulut on toki mahdollista periä parannuksen teettävältä osakkeenomistajaryhmältä sopimalla siitä erikseen, mutta kun kyseessä olisi yhtiövastike eikä mikään muu tietyltä osakkeenomistajaryhmältä perittävä ”käyttömaksu”, yhtiön ja sitä kautta myös muiden osakkaiden asema mahdollisten maksujen laiminlyöntien sattuessa olisi 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 ole nimenomaista säännöstä voimassa olevassa laissa. Käytännössä yhtiö huolehtii yleensä huoneistojen lämmityksestä, käyttövedestä, jätehuollosta ja tietyistä pe-

rinteisistä tietoliikennepalveluista (TV- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Joissakin yhtiöissä myös huoneistoissa käytettävä sähkö ja internetoperaattoripalvelut hankitaan yhtiön toimesta vastikerahotteisesti. Säännös hyödykkeiden yhteishankinnan vastikerahoituksesta koskisi 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.

Ehdotusta 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 tulkitoihin johtavana. Tässä ehdotuksessa sanamuotoa on täsmennetty siten, että puhutaan ”kiinteistön tai rakennuksen (asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaiseen) käyttöön liittyvän hyödykkeen tavanomaisesta vastikerahoitteisesta yhteishankinnasta”. Uuden palvelun tai muun hyödykkeen vastikerahoitteista yhteishankintaa koskevasta päätöksestä säädetään 6 luvun 31 ja 33 §:ssä. Lähtökohtana on, että enemmistö päätöksellä voitaisiin 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 tarkoitettua 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 voimassa olevan lain 5 §:n 3 momentin 4 kohdasta siten, että se kattaa laissa nimenomaisesti säädettyjen kiinteistövero- ja vas-

taavien 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. Ehdotus 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. Ehdotuksen mukaan yhtiökokous voisi päättää esimerkiksi talosaunan, pesutuvan tai autopaikan käytöstä suoritettavan maksun perimisestä yhtiövastikkeena. Osakkeenomistajan sitoutuminen sopimukseen, joka lainkohdan mukaan olisi vastikeluonteisuuden edellytyksenä, ilmeni saunavuoron, pesutupavuoron tai autopaikan varaamisena taikka vuoron tai paikan käytön jatkamisena yhtiöjärjestyksen muuttumisen jälkeen. Tästä seuraisi, että maksun laiminlyöntiin sovellettaisiin yhtiövastikkeen laiminlyöntiä koskevia säännöksiä (hallintaanotto ja osakkeen uuden omistajan rajoitettu vastuu).

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

Vastikesäännösten soveltamista koskeva päätös voisi koskea vain tulevia maksuja.

Tietyn maksun perimisestä vastikkeena tulisi aina määrätä erikseen yhtiöjärjestyksessä. Pelkkään yhtiökokouksen päätöksen vastikkeenluonteisuus ei voisi 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 kohdis-

tuu. Toisaalta mahdollisuus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan maksujen laiminlyömisestä voiksi 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. Ehdotetusta 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. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, joka kuitenkin vastaa nykyistä oikeustilaa (HE 216/1990, s. 16 ja 17). Nimenomaista säännöstä ehdotetaan sääntelyn selventämiseksi.

Pykälän 2 momentin olettamasäännöksen mukaan yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti määrättyllä 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. Yhtiöjärjestyksessä määrätty pääomavastikkeesta käytetään myös muita nimityksiä (esimerkiksi rahoitusvastike).

Peruskorjauksesta aiheutuvalla pitkävaikutteisella menolla tarkoitetaan yleensä hyvän kirjanpitotavan mukaisesti aktivoitavia rakennuksen taloudellista pitoaikaan 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, lisära-

kentamisesta tai muusta uudistuksesta aiheutuva aktivoitavaa menoa. Aktivoitavia korjaus- ja uudistusmenoja käsitellään kirjanpitolautankunnan yleisohjeessa (1680/2002) asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, jota ehdotetaan yhtiökäytännön selventämiseksi.

Käytännössä ongelmia aiheutuu monessa yhtiössä siitä, että hoitovastike ja pääomavastike määräytyvät eri perusteiden mukaan, jolloin vastikerasitus kohdistuu osakkeeseen eri tavalla pelkästä menon rahoitustavasta riippuen. Nykyisin on epäselvää voidaanko velkaannutun hoitotalouden tasapainottamiseksi otetun lainan hoitomenot kattaa pääomavastikkeella. Ehdotetun olettamassäänöksen mukaan näin ei saisi menetellä, jollei yhtiöjärjestyksessä erikseen toisin määrätä.

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

Pykälä vastaa voimassa olevan 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 vastikeperusteiden muuttamista koskevaa helpotettua päätöksentekoa (2/3:n määränemmistö) sovelletaan ehdotuksen mukaan edelleen myös henkilöluvun ja vastaavien riittävän luotettavien likiarvoisten maksuperusteiden käyttöönnottoon.

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään 3 §:n 2 momentissa tarkoitettu 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. Ehdotuksen 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 syyhyn. Käytön estyminen määritettäisiin viime kädessä terveysviranomaisten käytännön perusteella. Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajalla olisi tietyin edellytyksin oikeus saada alennusta yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden osalta. Vastikkeen alennuksen määrä perustuisi yhtiöltä säästyviin kuluihin. Käytännössä alennuksen saaminen olisi poikkeuksellista. Alennus voisi 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 kuitausta 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 viivyttyä ei pidetä esimerkiksi sitä, että yhtiö suunnittelee ja kilpailuttaa korjaustyön kyseisen kaltaisissa tilanteissa tavanomaisella tavalla.

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

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. Voimassa olevassa laissa säädetään nimenomaisesti vain osakkeen uuden omistajan maksuvelvollisuuden alkamisesta. Vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkamisajankohdan kattavampaa määrittämistä ehdotetaan sääntelyn selventämiseksi.

Ehdotetun 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 mu-

kaan. 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 voimassa olevan 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. Voimassa olevan lain 6 §:n 2 momentista poiketen uusi omistaja vastaisi yhtiövastikkeen lisäksi myös yhtiöjärjestyksessä yhtiövastikkeeseen rinnastetun 2 §:n 2 momentissa tarkoitetun maksun laiminlyönnistä.

Muutosta ehdotetaan yhtiön saatavien turvaamiseksi. On mahdollista, että muiden maksujen osuus osakkeenomistajan maksuvelvollisuudesta kasvaa suhteessa yhtiövastikkeeseen siten, että muiden maksujen permittä 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 voimassa olevan lain 6 §:n 2 momentista siten, että uuden omistajan vastuun enimmäismäärää ehdotetaan lisättäväksi kolmen kuukauden vastiketta vastaavasta määrästä kuuden kuukauden vastiketta vastaavaan määrään. Vastuun enimmäismäärä vastaisi yhtiövastikkeen yhteenlaskettua määrää siltä kuukaudelta, jonka aikana omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta.

Vastuun enimmäismäärän lisäämistä ehdotetaan yhtiön vastikesaatavien turvaamisen helpottamiseksi. Ehdotuksesta seuraa, että yhtiön johto voi odottaa laiminlyönnin korjaamista noin 4–5 kuukautta nykyisen yhden kuukauden sijasta ilman, että sen saatavan maksu vaarantuisi 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 ehdotetaan selvennettäväksi, koska käytännössä on pidetty epäselvänä sitä, vastaako uusi omistaja kolmea kuukautta aiemmin laiminlyödyistä vastikkeesta, jos kolmen saantoa välittömästi edeltävän kuukauden vastikkeet on maksettu.

Pykälän 3 momentin mukaan uusi omistaja ei olisi vastuussa sellaisesta ennen isännöitsijäntodistuksen päiväystä eräänntyneestä velvoitteesta, jota ei ole mainittu todistuksessa. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, jota ehdotetaan osakkeen ostajan aseman turvaamiseksi.

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 luvussa säädetään.

II OSA **Kunnossapito ja muutostyöt**

4 luku **Kunnossapito**

Luvun 1—3 §:ssä säädetäisiin kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajan ja yhtiön välillä. Luvun 4 ja 5 §:ssä säädetäisiin 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 säädetäisiin 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 jakautumisesta koskevista yleisistä periaatteista ja yhtiön oikeudesta kunnossapitoon lähtökohtaisesti osakkeenomista-

jan 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 pakotavien 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 perustamisvaiheen 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 olisi 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 olisi katsottava kunnossapidoksi, ja sitä koskisivat lähtökohtaisesti samat säännökset kuin kunnossapitoa muutoinkin. Rakennuksen tai huoneiston tuhoutuessa yhtiön kunnossapitovelvollisuuteen kuuluu velvollisuus saattaa myös huoneiston sisäosat ennalleen yhtiössä vallitsevaan perustasaan. Voimassa olevassa laissa olevaa määräystä yhtiön rakennuksen tai huoneiston tuhoutumisesta ei enää ole, koska yhtiöllä on kunnossapitovastuunsa perusteella velvollisuus rakentaa ja saattaa tuhoutuneet tilat ennalleen perustasaan. 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 olettamasaantöjen, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, vastaavat säännökset ovat voimassa olevan lain 78 §:n 1 momentissa. Voimassa olevaa lakia vastaavasti yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä vapaasti kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken.

Voimassa olevan oikeuden mukaan kunnossapitovastuun jaon muuttamiseen sovelle-

taan yleisiä yhtiöjärjestyksen muuttamista ja tällaisen päätöksen moittimista koskevia säännöksiä (kahdenkolmasosan määränemistö 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 voimassa olevaan 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 kunnossapitovastuuta osakkeenomistajille silloin, kun korjaustarve on jo syntynyt tai riittävällä varmuudella ennakoitavissa. Kunnossapitovastuuta voidaan yhdenvertaisuutta loukkaamatta jälkikäteenkin yleensä muuttaa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaadittavalla 2/3:n määränemistöpäätökselle 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 uusissa 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 käyttötapana, se miten kukin osakkeenomistaja käyttää huoneistoaan, vaikuttaa olennaisesti kunnossapidosta yhtiölle aiheutuviin kuluihin. Se, loukkaako yhtiöjärjestysmuutos osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, jää ratkaistavaksi tapauskohtaisesti.

Määrittäessä 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 vastuunjako standardin muutosta vastaavalla tavalla.

Edellä selostettu ei tarkoita, ettei tiettyinä ajankohtana vallitsevan käytännön mukaista vastuunjakotaulukkoa ei voitaisi ottaa osaksi yhtiöjärjestystä. Mikäli näin halutaan tehdä, kunnossapitovastuuta koskevan määräyksen tulee kuitenkin olla nähtävissä yhtiöjärjestyksestä suoraan. Se, että vastuunjakotaulukon ylläpidosta vastaava ulkopuolinen taho kassoo käytännön muuttuneen ja sen vuoksi muuttaa taulukkoaan, ei siten edelleenkään muuta vastuunjako 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 voimassa olevan lain mukaisilla määräyksillä olla merkitystä kunnossapitovastuuta koskevan kysymyksen ratkaisemisessa. Tällöin epäselvää yhtiöjärjestyksen määräystä tulkitaan usein siten, että määräys poikkeaa mahdollisimman vähän laissa olevasta pääsäännöstä. Voimassa olevan lain 78 §:n 4 momenttia vastaavasti ehdotetaan säädettäväksi, 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 perusrjestelmiä sekä rakennuksen perustuksia ja ulkopintoja, kuten ulkovaippaa, vesikattoa, ja ulkoikkunoita.

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 selvitys-

työstä 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.

Ehdotetun 2 momentin mallina on voimassa olevan lain 78 §:n 3 momentti, jonka 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 (ehdotetun 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 tarkoituksenmukai-

nen. 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 enemmistö päätöksellä ja vastikerahoituksella toteutetaan osakkeenomistajien kunnossapitovastuun piiriin kuuluvia toimia muuten kuin yhtiön peruskorjauksen tai uudistuksen yhteydessä. Varsinkin pinnoitteiden 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. Ehdotus poikkeaa voimassa olevan lain 78 §:n 3 momentista siten, että yhtiön kunnossapito-oikeus osakkeenomistajan vastuualueella rajataan välttämättömien kunnossapitotöiden lisäksi vain yhtiön vastuulla ole-

vaan rakennustyöhön liittyvään kunnossapitoon ja toimenpiteisiin, jotka ovat kaikkien osakkeenomistajien kannalta tarkoituksenmukaisia yhtiön hoitokuluissa syntyvän säästön vuoksi.

Momentissa viitataan lisäksi selvyden 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. Ehdotetun 4 §:n ja yhtiön ilmoitusvelvollisuutta koskevan 6 §:n 1 momentin poikkeussäännön perusteella yhtiöllä on voimassa olevan lain 78 §:ää vastaavasti aina oikeus suorittaa välittömästi välttämätön korjaustyö. Ehdotetun 4 §:n perusteella yhtiöllä on voimassa olevaa 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 kunnan 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.

Ehdotetussa 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 jättämi-

sestä 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 ehdotetaan säädettäväksi yhtiön kunnossapitovastuuseen sovellettavasta pääsäännöstä.

Pykälän 1 momentin mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin vastuu ei kuulu osakkeenomistajalle. Vastaava säännös on voimassa olevan lain 78 §:n 4 momentissa.

Pykälän 2 momentissa säädetään voimassa olevan lain 78 §:n 2 momentista poiketen selvyden vuoksi nimenomaisesti, että yhtiö vastaa myös huoneistojen sisäpinnan ja rakenteiden välisistä eristeistä. Ehdotus vastaa nykyistä oikeustilaa (esimerkiksi KKO 1991:160).

Voimassa olevaa oikeutta vastaavalla tavalla yhtiö ei lähtökohtaisesti vastaisi 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 voisi 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 kuuluisi voimassa olevaa 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 olisivat 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 kulu- jen hyvitystä yhtiöltä tai huoneistoon oikeut- tavien osakkeiden myyjältä yhdenvertaisuus- periaatteen tai kaupan kohteessa olevan vir- heen perusteella. Toisaalta, jos yhtiölle vaa- timuksen esittävä osakkeenomistaja on saa- nut myyjältä hinnanalennusta puutteen vuok- si, yhtiöllä saattaa vastaavasti olla oikeus ve- dota perusteettomaan etuun, jonka osakkeen- omistaja 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 tulisi sopia osakkeiden myyjän kanssa hyvityksestä, joka kattaa yhtiölle sen korjattaviksi kunnossapi- tovastuun perusteella jäävien virheiden ja puutteiden korjauskulut. Osakkeiden ostaja ei voi sopia osakkeiden myyjän kanssa hyvityk- sen 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 osta- jan sijaan oikeus vedota virheeseen. Kysei- nen säännös on tullut voimaan 1 päivänä tammikuuta 2006, mitä ennen tehtyihin so- pimuksiin sovelletaan lain siirtymäsäännök- sen mukaan vanhaa lakia, jossa asiasta ei säädetty. Asuntokauppalain muutoksen esi- töiden mukaan aiemmin oli epäselvää, miten puhevalta jakautui osakkeenostajan ja yhtiön välillä. Vaikka aiemmassa laissa ei asiasta mitään säädetty, on perusteltua, että puheval- ta jakautuu myös ennen vuotta 2006 tehtyjen kauppojen osalta asunto-osakeyhtiölain kun- nossapitovastuusäännösten mukaisesti siten, että osakkeenomistajan vastuualueella osta- jan oikeudet perustuvat osakkeiden kaupp- asopimukseen ja asuntokauppalakiin ja yhtiön oikeudet perustuvat yhtiön vastuualueella ra- kennuttamista koskeviin sopimuksiin ja asun- tokauppalakiin.

Kunnossapitovastuun jakautuminen vaikut- taa 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 sei- kan suhteen. Vastaavasti yhtiön oikeudet pe- rustuvat edelleen rakennuttamista koskeviin sopimuksiin, asunto-kauppalakiin ja mahdol- liseen entisen osakkeenomistajan vahingon- korvausvastuuseen.

Voimassa olevasta laista poiketen ehdote- taan säädettäväksi yhtiön vastuusta sen ra- kentamista tai vastuulleen hyväksymistä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasuu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muista sen kaltaisista perusjärjestelmistä. Voimassa ole- van lain 78 §:n 2 momentin sanamuodon mukaan johtoja, kanavia ja hanoja koskeva yhtiön kunnossapitovastuu ei ulotu laitteisiin, joita johtoihin on kytketty. Johtojen ja lait- teiden erottaminen toisistaan ei kuitenkaan aina ole yksiselitteistä eikä tarkoituksenmu- kaistakaan. Esimerkiksi sähkölämmitteisen rakennuksen lattialämmityksen sähkövastuk- set eivät ole ”johtoja”. Ne saattavat kuitenkin olla välttämätön osa rakennuksen lämmitys- järjestelmää, jonka toimivuudesta vastuu ko- konaisuudessaan kuuluisi ehdotuksen mu- kaan lähtökohtaisesti yhtiölle. Myös huoneis- tokohtaiset lämminvesivaraajat kuuluvat yleensä yhtiön vastuulle, koska ne kuuluvat yhtiön vastuulle kuuluvaan lämminvesijär- jelmään. Osakkeenomistajan yhtiön järjes- telmään liittämät laitteet eivät kuitenkaan kuuluisi yhtiön kunnossapitovastuulle, ellei 2 momentista muuta johdu.

Toisaalta ehdotetaan, että yhtiö ei vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista, hanoista tai wc-järjestelmistä. Altaalla tarkoitetaan esimerkiksi keittiön, kodinhoito-, wc-, kyl- pyhuone- ja saunatilan pesuallasta, kylpy- ammetta, suihkuallasta ja uima-allasta. Wc- laitteeseen luetaan myös siihen kuuluva vesi- säiliö. Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista hanojen, mukaan lukien wc:n vesisäili- ön automaattinen vedentulon säädin (uimuri), osalta. Altaiden, hanojen ja wc-järjestelmien kuuluminen osakkeenomistajan kunnossapi- tovastuulle on perusteltua, koska huoneisto- kohtaisista vesikalusteista on aikaa myöten tullut myös sellaisia sisustuksellisia element- tejä, joiden suhteen osakkeenomistajien vaa-

timukset niin laadun kuin ulkonäönkin suhteen ovat aiempaa yksilöllisempiä ja tämä kehitys tulee todennäköisesti jatkumaan. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu näiltä osin on perusteltua myös sen vuoksi, että näiden kalusteiden 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 kuuluu yhtiön vastuulle osana yhtiön ylläpitämää vesi- ja viemärijärjestelmää.

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

Ehdotetun 1 §:n 3 momentin perusteella yhtiö voi kuitenkin yleensä vaihtaa kaikkiin huoneistoihin hanat ja altaat yhtiön putkiremontin yhteydessä. Yhtiöllä on myös tarvittaessa oikeus teettää 4 §:n nojalla osakkeenomistajan vastuulle kuuluva kunnossapitotyö, jos esimerkiksi osakkeenomistajan vastuulle kuuluva rikkiäinen wc vuotaa.

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 lämmivesivaraajan huoltotöiden suorittamiseksi, yhtiö vastaa lähtökohtaisesti tilojen sisäosien 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 kor-

jaushetkellä 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 arava-tasoa 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 sijaitsevilla 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 perustasaan 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 noudatettaisiinkin yleisesti.

Yhtiön korjaus- ja ennalleensaattamisvelvollisuuden ulottuvuutta määriteltäessä ratkaisevaa on se, minkälaiset kustannukset korjaamisesta tai ennalleen saattamisesta aiheutuisi, ei rakennustekninen toteutusvaihto. 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 vastuunjakoja 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 pysytään 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 saataan periä myös korkeampaa vastiketta kuin asuinhuoneistoista. Yhtiön omaaloitteisesti

(ilman, että viranomais määräykset 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 kohdistuisivat voimassa olevan lain mukaan kuitenkin kaikille osakkeenomistajille, mukaan lukien ne, joiden tiloja yhtiön vastuun laajennus ei kosketa. Tällaisissa tilanteissa vastikeperusteen noudattaminen kustannusten jaossa olisi yleensä vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta, jos päätökseen ei saada näitä tiloja hallitsevien osakkeenomistajien suostumusta. Tällaisessa yhtiössä perustason korottamista silmällä pitäen ehdotetaan 6 luvun 32 §:n 4 momenttiin erityissäännöstä vastikeperusteesta poikkeamisesta.

Nykyisten 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. Esimerkkitaapauksessa yhtiö vastaa rakenteiden mahdollisesta kunnostamisesta mahdollisine kuivatuksineen, vaikka rakenteita ei olisi tarvinnut korjata ilman osakkeenomistajan laitteen rikkoutumista.

Jos esimerkkitapauksessa vesivahinko vaurioittaa muiden osakehuoneistojen pinnoitteita sen seurauksena, että vesi kulkeutuu rakenteen kautta muihin huoneistoihin, yhtiö vastaa ehdotuksen mukaan esimerkiksi ala-

kerran 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. Tuotamuksellisesti 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.

Ehdotetussa 3 momentissa on täsmennetty yhtiön 2 momentin mukaisen vastuun sisältöä. Yhtiön 2 momentissa kuvattu vastuu koskee ensiksikin sen itsensä asennuttamia rakenteita, eristeitä ja järjestelmiä. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa sellaisesta asennuttamastaan rakenteesta, eristeestä tai järjestelmästä, 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 järjestelmä 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 järjestelmä olisi uuden järjestelmän asennuksesta huolimatta jätetty paikoilleen.

Aiemmin useissa asunto-osakeyhtiöissä on ollut käytössä esimerkiksi huoneistokohtaisen 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 järjestelmä, voinee yhtiö halutessaan luopua vanhan järjestelmän 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 järjestelmiä, 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 huomatta-

va, 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 vastaisi 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 tehnytäkään.

Se, vastaako asennus yhtiön toteuttamaa tai vastuulleen hyväksymää toimenpidettä, on ratkaistava tapauskohtaisesti. Osoitukseksi vastaavuudesta voitaisiin katsoa esimerkiksi, että yhtiö on toteuttanut osakkeenomistajan teettämää asennusta vastaavia asennuksia muissa huoneistoissa. Asennuksen olisi katsottava vastaavan yhtiön toteuttamaa tai vastuulleen hyväksymää toimenpidettä myös silloin, jos yhtiö on osakkeenomistajan kunnos-

sapitoilmoituksen 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 olisi 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 uudisrakennussakaan 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 osakkeenomistajien yksilöllisten toiveiden mukaisesti.

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

hoilla osakkeita ostaneita osakkeenomistajia kohtaan on.

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

Vaikka osakkeenomistajan yksinomaisessa käytössä olevan parvekkeen katsottaisiinkin kuuluvan osakkeenomistajahallintaan, rakennuksen ulkovaipan osalta kunnossapitovastuu olisi yhtiöllä.

Parvekeseinämien ja -kattojen rakenteista, parvekelaatan vedeneristeestä ja muista rakenteeksi katsottavista osista vastaisi ehdotetun pykälän mukaisesti yhtiö. Sama koskee parvekkeen takaseinää.

Koska parveke ei ole umpinainen, sen sisäosissa tehtävät melko vähäisetkin toimenpiteet saattavat vaikuttaa rakennuksen ulkonäköön. Yhtiöllä olisi 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 voisi 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 olisivat käytännössä sellaisia, että ne epäonnistuuksaan voisivat vaikuttaa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin rakennuksen osiin. Niistä olisi näin ollen ehdotetun 7 §:n mukaisesti ilmoitettava yhtiölle etukäteen.

3 §. *Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu.* Pykälän *1 momentti* vastaa voimassa olevan lain 78 §:n 2 momentissa säädettyä osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta. Ehdotettu oletussääntö vastaa 2 §:n 2 mo-

mentissa tarkoitettuja yhtiön vastuulle tulevia peruspalvelujärjestelmiä ja osakkeenomistajan vastuulle siirrettäviä hanoja ja wc-laitteita lukuun ottamatta voimassa olevan lain säännöksiä osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuun lähtökohtana on edelleen, että osakkeenomistaja vastaa osakehuoneiston sisä- ja ulkoilman lämmityksen perusrakenteeseen kuuluvista asennuksista ja laitteista siltä osin kuin ne eivät ole välttämättömiä yhtiön ylläpitämien perusjärjestelmien toiminnalle tai ovat normaalikäytössä kuluvia osia. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluisivat näin ollen edelleen esimerkiksi 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 kuuluisi esimerkiksi veden-, lämmön- tai äänenenergieist, kantavat rakenteet eivätkä viemäröintijärjestelmään kuuluvat hajulukot, viemärikaivot tai kaivojen tiivisteet.

Nykyisin myös vesikalusteiden, hanat ja wc-laitteet mukaan lukien, valinta perustuu aiempaa olennaisesti suuremmissa määrin sisustuksellisiin seikkoihin. Tämän vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista, että hanat ja wc-laitteet kuuluisivat jatkossa yhtiön vastuulle. Näiden vesikalusteiden osalta vastuun siirtoa osakkeenomistajalle puoltaa myös se, että samassakin yhtiössä osakkeenomistajien asentamien hanojen ja wc-laitteiden laatu ja hinta voivat olla hyvin erilaisia. Ehdotuksen mukaan kaikki osakehuoneistossa olevat altaat, hanat ja wc-laitteet kuuluvat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Voimassa olevaa lakia vastaavasti myös wc-allas, istuinrenkas, kansi ja vesisäiliö ovat osakkeenomistajan vastuulla.

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.

Ehdotetussa 2 momentissa säädetään selvyden vuoksi osakkeenomistajan velvollisuudesta hoitaa huoneistoa siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät vaurioitu muuten kuin tavanomaisesta käytöstä aiheutuvan kulumisen vuoksi. Säännöksen mallina on käytetty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 25 §:n 1 ja 2 momenttia. Tarkoitus on, että osakkeenomistajan huolenpito-velvollisuus koskee kaikkia sellaisia osakkeenomistajan hallinnassa tiloissa olevia rakennuksen osia ja varusteita, joista yhtiö vastaa joko lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella.

Huolenpito-velvollisuuteen kuuluu yhtiön vastuulle kuuluvien osien vaurioittamisen välttämisen lisäksi niiden kunnan seuraamisen ja ilmoittamisen mahdollisesta viasta (ks. ehdotettu 8 §). Huolenpito-velvollisuus 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 huolenpito-velvollisuus 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 huolenpito-velvollisuuden 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 vaikutakaan 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 tällai-

seen omaisuuteen: huoneisto tai muu yhtiön omistama tila on pysyvästi osakkeenomistajan hallinnassa ja osakkeenomistajan käytävissä. 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 rakennuksen 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 olisi 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.* Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä. Säännös perustuu käytännössä havaittuun muutostarpeeseen.

Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, yhtiöllä on voimassa olevan lain 78 §:n 1 momentin mukaan oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Välttämättömyyttä ei ole määritelty laissa eikä sen esitöissä. Esitöiden mukaan osakkeenomistaja vastaisi työstä yhtiölle aiheutuvista kustannuksista (HE 216/1990, s. 59), mikä ei kuitenkaan ilmene laista. Voimassa olevan lain mukaan yhtiöltä kunnossapittoa vaativalla osakkeenomistajalla on mahdollisuus nostaa kanne yleisessä alioikeudessa ja vaatia, että kunnossapidosta vastuussa oleva yhtiö veloitetaan ryhtymään toimenpiteisiin. Myös yhtiö voi ajaa vastaavaa kannetta osakkeenomistajaa vastaan. Menettely on kuitenkin usein liian raskas ja hidas. Monesti laiminlyönnit koskevat kustannuksiltaan pienhköjä korjaustöitä, joilla saattaa kuitenkin asumisen tai kiinteistön kunnossapidon kan-

nalta olla vähäistä suurempi merkitys. Tällaisista 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 olisi perusteltu ainakin sikäli, että se on osakkeenomistajan kannalta selvästi lievempi keino kuin huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan huonon hoidon vuoksi (voimassa olevan lain 81 §:n 1 momentti). Myös osakkeenomistajalle tulisi antaa vastaava teettämisoikeus yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien huoneiston sisäpuolisten korjausten osalta.

Ehdotetun 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 olisi 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.

Ehdotetun 6 §:n mukaista yhtiön ilmoitusvelvollisuutta sovellettaisiin myös teettämisoikeuden nojalla suoritettaviin kunnossapitotöihin, lukuun ottamatta kiireellistä työtä (ks. 6 §:n 2 momentti).

Ehdotetun 2 momentin mukainen osakkeenomistajan teettämisoikeus on kiireellisten töiden osalta (1 virke) voimassa olevan oikeustilan kodifointia. Muilta osin osakkeenomistajan teettämisoikeus tehostaa yhtiön kunnossapitovastuuta ja on osakkeenomistajan kannalta ensisijaiseksi tarkoitettu oikeussuojakeino (verrattuna jälkikäteiseen vahingonkorvausvastuuseen).

Mikä hyvänsä yhtiön kunnossapitotoimen laiminlyönti ei oikeuttaisi osakkeenomistajaa teettämään työtä, vaan laiminlyönnillä tulisi 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 edellyttäisi, että yhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu korjaustarpeesta, mutta se ei ole viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin. Toimenpiteiden riittävyys on ratkaistava kussakin tapauksessa erikseen.

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

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

5 §. *Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.* Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, joka perustuu havaittuun muutostarpeeseen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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 huoli-

matta ryhdy toimiin rakennuksen vaurioituneiden perustusten tai puutteellisesti toimivan ilmanvaihtojärjestelmän korjaamiseksi.

Ehdotetusta 4 §:stä (kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa) poiketen kunnossapitotyön kiireellisyydellä ei sellaisenaan olisi merkitystä arvioitaessa 5 §:n mukaisen teettämisoikeuden syntymistä. Ehdotetun edellytyksenä teettämisoikeuden syntymiselle yhtiön hallinnassa olevien tilojen osalta olisi 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 olisi tällöin oikeus teettää yhtiölle kuuluva kunnossapitotyö, mikäli yhtiö ei siitä huolehdi.

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

Ehdotetun 1 momentin sanamuodon mukaisesti teettämisoikeus koskisi kunnossapitoa, joten säännös voisi koskea myös kokonaan tuhoutuneen rakennuksen tai huoneiston uudelleen rakentamista. Säännös ei koskisi 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 olisi 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. Ehdotettu 1 momentin säännös osakkeenomistajan oikeudesta teettää kunnossapitotyö siis soveltuisi, jos tason nostaminen on välttämätöntä.

Kunnossapidoksi olisi 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 olisi enää mahdollista.

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

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

Ehdotetun 2 momentin mukaan toimenpiteiden riittävyys on ratkaistava kussakin tapauksessa erikseen.

Ehdotetun 3 momentin nojalla yhtiön korvattaviksi kuuluisivat korjauskustannusten lisäksi myös tarpeelliset ja kohtuulliset vian selvittämisestä sekä suunnittelusta ja valvonnasta aiheutuvat kustannukset.

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

Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta

6 §. *Yhtiön ilmoitusvelvollisuus.* Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaisista säännöistä yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa kunnossapitotyöistä, ja käytäntö yhtiöissä vaihtelee paljon. Osakkeenomistajien ja huoneiston käyttöoikeuden haltijan on kuitenkin tärkeää saada riittävän ajoissa tieto huoneiston käyttämiseen vaikuttavista kunnossapitotyöistä, minkä vuoksi tätä koskevan määräyksen ottaminen lakiin on perusteltua.

Ehdotetussa *1 momentissa* ei säädettäisi 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 seikka-peräisiä 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 olisi katsottava yhtiökokouksessa 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 tulevasta korjauksista eivät siten ole ristiriidassa ko. lainsäädännön kanssa, vaikka täsmällistä vähimmäisaikaa ei määriteltäisikään.

Ehdotetussa *1 momentissa* ei ilmoituksen tekemiselle ole säädetty erityistä muotovaa-

timusta. 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.

Ehdotetussa *2 momentissa* todetaan selvyyden vuoksi, että ilmoitusvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa yhtiö teettää osakkeenomistajan vastuulle kuuluvia kunnossapitotyitä 4 §:n nojalla. Koska teettäminen perustuu osakkeenomistajan laiminlyöntiin, riittäisi ilmoittamisen ja työn aloittamisen väliseksi ajaksi lyhyempikin ajanjakso kuin yhtiön tehdessään omalle kunnossapitovastuulle kuuluvia töitä. Yhtiö voisi aloittaa osakkeenomistajan vastuulle kuuluvan työn teettämisen melko lyhyelläkin varoitusajalla sitä koskevasta ilmoituksesta, jos osakkeenomistajalle on ennen työn aloittamista koskevaa ilmoitusta annettu riittävästi aikaa kunnossapitovastuullaan olevan korjauksen toteuttamiseen.

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

7 §. *Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä.* Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa määräystä kunnossapitotyöstä ilmoittamisesta, vaan ilmoitusvelvollisuus koskee voimassa olevan 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 kunnossapitotyitä. Lainkohdan mallina ovat voimassa olevan lain 77 §:n ja 5 luvun säännökset muutostyöilmoituksesta.

Ehdotetun *1 momentin* mukaisesti ilmoitusvelvollisuuden syntymisen edellytyksenä on, että kunnossapitotyö voi vaikuttaa muun kuin osakkeenomistajan itsensä vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneis-

ton 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 tarkoitettulla tavalla vaikuttaa rakennuksen osiin tai tilojen käyttöön: mikään ei näissä kunnossapidon johdosta alkutilanteeseen verrattuna muutu. Ilmoitusvelvollisuutta ehdotetaan kuitenkin sen vuoksi, että yhtiö voi varmistua siitä, että työ suunnitellaan, toteutetaan ja dokumentoidaan riittäväällä 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 olisi 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 koskisi 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 olisi katsottava parketin asentaminen muovimaton tilalle, jos sen seurauksena esimerkiksi huoneistossa kävelemisestä aiheutuvien, toisiin huoneistoihin kuuluvien äänien taso voi nousta häiritseväksi. Myös osakkeenomistajan vastuulle kuuluvien vesikalusteiden vaihtamisesta on ilmoitettava yhtiölle, koska yhtiön on voitava varmistua siitä, että uudet kalusteet soveltuvat yhtiön järjestelmään ja että ne asennetaan oikein.

Momentissa tarkoitettut 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. Pelkääntään se seikka, että kunnossapitotyöstä aiheutuu tavanomaiseksi katsottavaa ääntä tai pölyä, ei siis synnyttäisi ilmoitusvelvollisuutta, vaan velvollisuuden olisi katsottava syntyvän vain, jos kunnossapitotyön lopputulos voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan rakennuksen osaan tai yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen. Osakkeenomistajan kunnossapitotyö voisi 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).

Voimassa olevasta muutostyöilmoitusta koskevasta säännöksestä poiketen kunnossapittoa koskeva ilmoitus toimitettaisiin aina yhtiölle, jonka puolestaan pitäisi 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 määräaika ilmoituksen tekemiselle ei ehdoteta. Riittävä aika määräytyisi tapauskohtaisesti työn laadun, laajuuden ja muiden olosuhteiden mukaan.

Kunnossapitotyö poikkeaa muutostyöstä siten, että kunnossapidolla olosuhteet (esimerkiksi laitteen toiminta) saatetaan vastaamaan aiempaa, jo kertaalleen hyväksytyä 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 voitaisiin käsitellä joko hallituksessa tai hallitus voisi valtuuttaa isännöitsijän tekemään tarpeelliset päätökset.

Ehdotetun 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 jäisi myös se, millä tavoin tieto toiselle osakkeenomistajalle toimitetaan. Epäselvissä tilanteissa näyttövelvollisuus ilmoitusta koskevan tiedon toimitamisesta olisi yhtiöllä. Yhtiön katsottaisiin kuitenkin aina täyttäneen ilmoitusvelvollisuutensa, kun tieto on toimitettu toiselle osakkeenomistajalle tämän yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen (esimerkiksi sähköpostitse).

Ehdotetun 3 momentin nojalla kunnossapitotyön 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 tarvitsevänsä päätöksensä tueksi. Vastaavasti myös yhtiön on voitava luottaa siihen, että selvitys saadaan sellaisista seikoista ja sellaisella tarkkuudella, kuin yhtiö itse kat-

soo 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.

Ehdotetun 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 aiheuttoman viivytelyn perusteella yhtiön johtoon kuuluville (tai toiselle osakkaalle) voisi syntyä vastuu kunnossapitotyötä suunnittelevalle osakkaalle aiheutuvasta vahingosta.

Momentissa ehdotetaan säädettäväksi 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 voisi ehdotuksen mukaan esimerkiksi asettaa lisäehtoja sen varmistamiseksi, että kunnossapitotyö toteutetaan riittävän ammattitaitoisesti. Erityistä sertifiointia voitaisiin 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 työnäikaisen 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 olisi siten sallittava esimerkiksi se, että osakkeenomistaja kunnostaa kylpyhuoneensa ja että tästä saattaa aiheutua jonkin pölyhaittaa myös huoneiston ulkopuolelle. Työn toteuttamisen ehdoksi voitaisiin kuitenkin määrätä, että asianmukaisesta pölysuojauksesta ja loppusiivouksesta huolehditaan ja että veden jake-lun 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 sisustuksellisen remontin tavanomaisessa ajassa, etteivät esimerkiksi naapurihuoneistojen haltijat joudu kärsimään yleisesti siedettävästä haitasta useiden kuukausien ajan.

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

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

Ehdotetussa 5 momentissa on säädetty osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuudesta tilanteissa, joissa yhtiö on laiminlyönyt kunnossapitovelvollisuutensa ja osakkeenomistaja teettää työn ehdotetun 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 tarvitsisi tehdä yhtä hyvissä ajoin kuin osakkeenomistajan tehdessä omalle vastuulleen kuuluvia kunnossapitotöitä. Melko

lyhytkin varoitusaika saattaa tapauksesta riippuen olla riittävä.

Myöskään ilmoituksen sisällöltä ei edellytetäisi samanlaista tarkkuutta kuin osakkeenomistajan omasta kunnossapitotyöstä ilmoitettaessa, vaan ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittäisi, että toimenpiteen sisältö kerrottaisiin pääpiirteittäin. Yhtiön tiedossa olisi 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 tarvitsisi 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 olisivat vähäisemmät kuin muita kunnossapitotöitä tehtäessä. Osakkeenomistajan olisi 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 voisi teettämistä koskevalla ilmoituksella korvata ilmoitusta omalle kunnossapitovastuulleen kuuluvista töistä, vaikka osakkeenomistajan vastuulle kunnossapitotöitä tehtäisiin samalla kuin yhtiön vastuulle kuuluvia, teetettäviä töitä. Osakkeenomistajan olisi aina ilmoitettava omista kunnossapitotöistään 1—4 momenttien mukaisesti.

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

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

8 §. *Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta.* Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä. Ehdotusta vastaava säännös on voimassa olevan lain 78 §:n 2 momentissa.

Hallinto-oikeuteensa liittyen osakkeenomistaja on yhtiötä kohtaan vastuussa huoneiston asianmukaisesta käytämisestä ja hoitamisesta. Osakkeenomistajan tulee siten ilmoittaa yhtiölle kaikista havaitsemistaan yhtiön vastuulle kuuluvista vioista.

Edellä tämän luvun 3 §:n 2 momentissa säädettävän huolellisuusvaatimuksen perusteella osakkeenomistajan olisi tavanomaisella tavalla seurattava myös vuokralle antamansa tai tyhjänä pitämänsä osakkeenomistajahalinnassa 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 aiheuttavan 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 kunnan seurannassa on otettava huomioon myös vuokralaisensa tai muun huoneiston käyttöoikeuden haltijan oikeudet (esim. laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 22 §). Huoneistossa käynti tulisi 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. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa määräystä yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan kunnossapitotyötä. Voimassa olevassa laissa säädetään 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. Ehdotuksen mallina ovat voimassa olevan lain 77 §:n ja tämän ehdotuksen säännökset muutostyön valvontaoikeudesta. Säännös koskee myös osakkeenomistajaa, joka teettää kunnossapitotyön urakoitsijalla tai muulla ulkopuolisella taholla.

Ehdotettu *1 momentti* poikkeaa voimassa olevan lain 77 §:n *1 momentissa* säädetystä valvontaoikeudesta siten, että valvonnan kohteena on selvyuden 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 pihalueella 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 osak-

keenomistajien 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 riittäväällä tavalla, hän saa tarpeelliset valvontatiedot ja että tarvittaessa häntä kuullaan työn aikana ilmenneistä, hänen kannaltaan olennaisista seikoista.

Osakkeenomistajan vastuuta kunnossapitotyönsä huolellisesta suorittamisesta ei poistase, että yhtiö käyttää valvontaoikeuttaan. Lähtökohta on, että kunnossapitotyön suoritettava osakkeenomistaja vastaa viime kädessä kunnossapitotyöstä yhtiölle tai toiselle osakkealle aiheutuvista vahingoista. Yhtiön puolesta toteutettu valvonta voi kuitenkin osaltaan vaikuttaa kunnossapitotyön tekijän tuotuksen 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 ehdotetun 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 olisi myös järjestettävä muulle osakkeenomistajalle (tai tämän edustajalle) mahdollisuus osallistua yhtiön järjestämään valvontaan, mikäli osakkeenomistajien etujen valvominen ei muutoin kohtuudella olisi mahdollista tai se muusta syystä olisi katsottava tarpeelliseksi. Osakkeenomistajilla ei kuitenkaan olisi itsenäistä oikeutta valvoa toisen osakkeenomistajan kunnossapitotyötä, vaan asia jäisi 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 asiantuntijaa vastaavalla tavalla kuin vastaavissa rakennustöissä, jotka toteutettaisiin 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 tavantomaista 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 viranomaisluvun 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 §). Ehdotetut säännökset koskevat osakkeenomistajan vastuulla olevaa kunnossapitotyötä ja sellaista yhtiön vastuulla olevaa kunnossapitotyötä, jonka osakkeenomistaja teettää 4 tai 5 §:n perusteella. Ehdotetut 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 voimassa olevassa laissa säädetään erikseen vain perusrakennuksen ja muun uudistuksen vastikerahoitusta koskevasta päätöksestä. Erityissäännöksiä muutostyön aloittamisesta ja toteutuksen tasta ehdotetaan 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 sovellettaisiin 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 (osakkeenomistajille) olisi ilmoitettava muutoksesta.

Esimerkiksi silloin, kun huoneiston pihalueelle tehtävä muutos voi vähentää pysyvästi naapurihuoneistojen valoisuutta, yhtiön olisi ilmoitettava muutoksesta naapurihuoneistojen osakkeenomistajille, jotka voisivat 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. Rakennus-aikaiset muutostyöt on siten dokumentoitava ja dokumentit säilytettävä samalla tavalla kuin myöhemmissä muutostöissä. Asunto-kauppalain edellyttämät ilmoitukset ja rakentamisasiakirjojen täydennykset voivat täyttää myös asunto-osakeyhtiölakiehdotuksen mu-

kaiset vaatimukset. Tällöin erillisten dokumenttien laatimista asunto-osakeyhtiölain asettamien vaatimusten noudattamiseksi ei luonnollisesti edellytetä.

Ehdotuksen 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 ehdotettuja asunto-osakeyhtiölain säännöksiä ja jos sovelletaan, miltä osin (ks. 28 luku 1 §). Ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiön kaikkiin osakehuoneistoihin sovelletaan ehdotettavia säännöksiä huoneiston käyttötarkoituksesta riippumatta. Huoneiston käyttötarkoitus voidaan kuitenkin ottaa huomioon yhtiön muutostyön vastikerahoitusta koskevassa päätöksessä siten kuin 6 luvun 32 §:ssä ehdotetaan.

Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt

1 §. *Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa.* Osakkeenomistajan muutostyöoikeus ehdotetaan säilytettäväksi *1 momentissa* sisällöllisesti pääosin ennallaan. Ehdotusta vastaava säännös on voimassa olevan lain 77 §:n 1 momentissa.

Muutostyöoikeus koski voimassa olevan oikeuden tapaan vain yhtiöjärjestyksen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevia alueita. Muut alueet, kuten esimerkiksi yhtiöjärjestyksestä ilmenemättömät pihalueet, jäisivät muutostyöoikeuden ulkopuolelle siitakin huolimatta, että ne olisivat tietyn huoneiston yhteydessä ja rajattu kyseisen huoneiston käyttöä varten. Ks. KKO 2005:26: Osakkeenomistajilla ei ollut [voimassa olevan lain 77 §:n 1 momentissa] tarkoitettua oikeutta muutostöihin rivitalohuoneistonsa edustalla olleella pihalueella, 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 tuotta-

vat hallintaoikeuden. Tällaisesta tulkinnasta seuraa, että selkeillä, yhtiöjärjestyksestä ilmenevillä perusteilla voidaan ratkaista, mihin tiloihin osakkeenomistajan oikeus tehdä muutostöitä ulottuu.

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

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

Muutostyöoikeus ei koskisi sellaisia töitä, joiden johdosta huoneiston käyttötarkoitus muuttuisi toiseksi (esimerkiksi varastotilan muuttaminen toimistohuoneeksi), vaan sallittuja olisivat vain yhtiöjärjestyksen mukaisen osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaiset muutokset. Yhtiö voisi 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 ky-

seessä normaali muutostyö, johon sovelletaan tämän luvun säännöksiä.

Nimenomaista säännöstä muutostyöoikeuden rajoittumisesta käyttötarkoituksen mukaisiin muutoksiin ehdotetaan 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. Yhtiöjärjestyksestä 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 käyttötarkoituksen 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 tuomioistuini voi vastoin yhtiön tahtoa sallia tällaista muutosta, vaikka muutos muutoin täyttäisikin ehdotetun 6 §:n asettamat edellytykset.

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

Lähtökohta on, että suhteessa yhtiöön ja toisiin osakkeenomistajiin kaikki muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat sen toteuttavan osakkeenomistajan maksettavik-

si, olipa kyse muutostyön toteutuksesta aiheutuvista kuluista taikka muutoksen myöhemmin aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi 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.

Ehdotetun 3 momentin mukaan osakkeenomistajan suorittamaan lisärakentamiseen sovelletaan samoja säännöksiä kuin huoneistossa toteutettavaan muutostyöhön. Vastaava säännös on voimassa olevan lain 77 §:n 4 momentissa.

Ehdotetussa 4 momentissa viitataan muutosta koskevien tietojen säilyttämisen ja tietojen antamisen osalta 7 luvun 27 ja 28 §:ään, jossa olisi nimenomaiset säännökset yhtiön johdon velvollisuudesta säilyttää muutostyöilmoitukset ja antaa ilmoituksia koskevia tietoja. Uusien säännösten tarkoituksena on parantaa muutostöiden seuranta, 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 5 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 menettelleensä huolellisesti välttää korvausvastuun, vaikka muulle rakennuksen osalle aiheutuva korja-

ustarve sinänsä olisikin seurausta muutoksesta.

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

Ilmoitusvelvollisuutta ehdotetaan selvennettäväksi 1 momentissa siten, että muutostyöilmoitus on tehtävä kirjallisesti ja osakkeenomistajan on ilmoitettava suunnitelmastaan 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 voimassa olevasta laista myös siten, että ilmoitusvelvollisuus on osakkeenomistajalla silloinkin, kun rakennustyö tai muutoksen muu toteuttaminen vaikuttaa vain yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen.

Ehdotuksen 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 ehdotetaan säädettäväksi.

Voimassa olevasta laista poiketen jäisi siis yhtiön harkittavaksi, milloin muutostyö voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan hallinnassa oleviin tiloihin siten, että muutostyöstä on ilmoitettava tällaiselle osakkeenomistajalle. Ehdotus edistää muutostyötä suunnittelevan osakkeenomistajan yksityisyydensuojaa ja se voi jossain määrin rajoittaa osakkeenomistajien välisiä riitoja.

Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, millä tavoin yhtiön on ilmoitettava muutostyöstä toiselle osakkeenomistajalle tai minkälaisia tietoja muu-

tostyötä 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.

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

Yhtiölle voimassa olevasta 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 olisi lainkaan ryhtynyt työhön.

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

3 §. Suostumus muutostyöhön. Ehdotuksen mukaan yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla olisi oikeus vastustaa muutostyötä vastaavilla edellytyksillä kuin voimassa olevan 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 olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Ehdotuksessa ei ole erikseen mainittu toimielintä, joka päättää yhtiön kannasta osakkeenomistajan muutostyöhön. Toimivalta ratkeaisi tapauskohtaisen harkinnan perusteella yleisten toimivaltaa koskevien säännösten perusteella. Useimmiten hallitus voisi 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. Lakiehdotuksen 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 rakennusosikeutta) tai vastaavin kustannuksin (esim. johdotukseen tarvittaviin kanaviin ei jää tilaa uudelle johdotukselle).

Selvissä tapauksissa hallitus voisi siirtää muutostyöluvaa 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 voimassa olevaa lakia. Haitan tai vahingon aiheutumisen tulee olla yleisesti arvioiden todettavissa, jotta se voisi oikeuttaa yhtiön tai muun osakkeenomistajan asettamaan muutostyölle ehtoja tai kieltämään sen. Vain vähäistä suurempi haitta tai vahinko voisi johtaa siihen, että muutostyölle

tarvittaisiin 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 tuomioistuimien voisi nykyistä oikeustilaa vastaavasti oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen ja muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan antaman suostumuksen ehtoja (ks. 6 §).

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

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

Muutostyön voisi yleensä kieltää vain pysyvän haitan perusteella. Väliaikaisen haitan esimerkiksi työn toteuttamisesta aiheutuvan haitan perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voisi 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 voisi vaatia osakkeenomistajalta vakuutta, jos yhtiö samankaltaisia töitä teettäessään normaalisti vaatisi 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 tulisi 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.

Voimassa olevan lain perusteella on epäselvää, voiko yhtiö tai toinen osakkeenomistaja olosuhteiden muuttumisen perusteella vaatia työn lopettamista tai keskeyttämistä tai asettaa lisäehtoja muutostyölle. Ehdotus 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.

Ehdotettavan erityissäännöksen perusteella voi olla myös helpompaa hakea turvaamistoimenpiteitä työn keskeyttämiseksi.

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

4 §. Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely. Muutostyöilmoituksen käsitteilyä ja muutostyön aloittamisajankohtaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että yhtiöltä yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla on riittävä aika arvioida muutostyön vaikutuksia ja toisaalta siten, että nämä eivät voi aiheettomasti viivyttää vastauksen antamisessa.

Ehdotettavilla menettelysäännöksillä pyritään helpottamaan erityisesti merkittävämpien muutostöiden suunnittelua ja muutosten vaikutusten arviointia.

Pykälän *1 momentin* mukaan muutostyötä, jonka yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voisi 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 määräaika, joka soveltuisi kaikkiin muutostöihin, vaan tarvittava aika on arvioitava tapauskohtaisesti.

Kohtuullisuutta arvioitaessa huomioon otettavia seikkoja olisivat 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, joulukuusi ja vuodenvaihde) ei voida edellyttää hallituksen kokoontuvan yhtä usein tai yhtä lyhyellä varoitusajalla kuin muutoin. Hyvän tavan mukaista olisi 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 viivästyminen 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 kuukaudenparin kuluttua (vastaa keskimäärin 6–12 kokousta / vuosi). Jos aiottu muutostyö on melko yksinkertainen eikä edellytä laajaa selvitystä, osakkeenomistajan kannalta em. odottelu-aika 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 joului- ja kesäloma-aikoja, jolloin vastaava aika voisi 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 nykyistä oikeustilaa, joka perustuu yhtiön johdon osalta asunto-osakeyhtiölain yleisiin periaatteisiin ja jonka voidaan katsoa olevan voimassa myös toisen osakkeenomistajan suhteen 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 olisi 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 olisivat olemassa. Muutostyön toteuttavalla osakkeenomistajalla voisi kuitenkin tällöin olla oikeus saada yhtiöltä tai muulta osakkeenomistajalta korvausta vahingosta, joka johtuu siitä, että ilmoituksen käsitteelyyn 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. Vapautukseen korvausvelvollisuudesta yhtiön tai muun osakkeenomistajan on näytettävä pyrkineensä selvittämään asiaa riittävän aktiivisesti.

Ehdotuksen valmisteluvaiheessa on ollut esillä myös vaihtoehto, jossa suostumus katsottaisiin 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 olisi tiedotettava myönteisestäkin päätöksestä. Kielteinen päätös olisi 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 olisi 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 ehdotetaan säädettäväksi tilanteista, joissa muutostyön toteuttamisen yhteydessä on muutettava yhtiöjärjestystä tai työhön vaaditaan viranomaisen lupa. Pykälää vastaavat säännökset ovat voimassa olevan 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, osakkeen-

omistajalla ei ole oikeutta vaatia käyttötarkoituseräyksen 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 selvyuden 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 muutostyön edellyttämät viranomaisluvut on asetettu yhtiölle ja yhtiö on viranomaiseen nähden asianosaisen asemassa, yhtiölle aiheutuvista kustannuksista vastaa muutostyön toteuttava osakkeenomistaja.

6 §. *Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi siitä, millä edellytyksillä osakkeenomistajalla on oikeus toteuttaa muutostyö siinä tapauksessa, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja vastustaa muutosta. Pykälää vastaavat säännökset ovat voimassa olevan 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.

Voimassa olevasta laista poiketen ehdotetaan 2 momentissa olisi nimenomainen säännös siitä, että tuomioistuin voisi arvioida muutostyön kieltämisen kohtuullisuuden lisäksi myös yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamien ehtojen kohtuullisuutta ja sallia muutostyön ehdoista poikkeavasti, mikäli ehdot ovat kohtuuttomat. Muutosta ehdotetaan selvyuden vuoksi eikä se muuta oikeus-

tilaa (Kyläkallio—Iirola—Kyläkallio, (2003): Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö, s. 680).

7 §. *Muutostyön valvonta.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan muutostyötä. Pykälän 1 momentissa säädetään yhtiön oikeudesta valvoa osakkeenomistajan muutostyötä. Ehdotus poikkeaa voimassa olevan 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 pihalueella 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 ehdotuksen mukaan vain yhtiöllä, ei toisella osakkeenomistajalla. Tämän vuoksi yhtiön oikeuteen on katsottu tarpeelliseksi sisällyttää myös sen valvomisen, noudatetaanko työssä yhtiön tai osakkeenomistajan mahdollisesti asettamia ehtoja.

Ehdotuksen 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 osakkeenomistajien 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 olisi.

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 asettamista ehdoista.

Osakkeenomistajahallinnassa olevissa tiloissa tehtävien muutostöiden osalta yhtiön ja toisen osakkeenomistajan oikeus asettaa ehtoja perustuu ehdotettuun 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 ehdotettua 7 §:ää sovellettaisiin myös osakkeenomistajan teettäessä muutostöitä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa (ks. 8 § 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 nimenomaista säännöstä ehdotetaan 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 ratkaisulla. 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 valvontaoi-

keuttaan 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 toteutettaisiin 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 olisikin 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 ehdotetaan voimassa olevasta lainsäädännöstä poiketen nimenomaisia säännöksiä osakkeenomistajan muutostöistä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Ehdotetun *1 momentin* mukaan osakkeenomistaja voi tehdä muutoksia yhteisissä tiloissa yhtiön suostumuksella. Säännös vastaa voimassa olevaa oikeustilaa.

Muutosten tekeminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa saattaa olla välttämätöntä esimerkiksi huoneiston käyttötarkoituksen 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 ravintolotoiminnan 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, ilmanvaihdon laitteiden 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 muuttu-

vat, ja niiden voimaantumisen jälkeen toiminnan jatkaminen entisenlaisena edellyttäisi 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 kuuluisivat kunnossapitotyönä yhtiön vastuulle, jollei yhtiöjärjestyksessä ole muuta määrättyä.

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 määräytyisi sen mukaisesti. Osakkeenomistajien voidaan yhtiötä perustaessaan ja rakennuksen rakennuttaessaan katsoa sopineen keskinäisestä riskinjaostaan, minkä vuoksi yhtiön olisi 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 voimassa olevaan 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 voimassa olevia 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 voitaisi katsoa määräytyvän yksinomaan yhtiöjärjestyksessä määrättyä suppeamman rakennuslupa-asiakirjojen käyttötarkoituserkinnän 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 voisi olla yhtiön velvoitteita lisäävää vaikutusta, vaan se, onko asiaa arvioitava muutostyöoikeutta vai kunnossapitovastuuta koskevien säännösten mukaisesti, määräytyisi 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 olettamassäänösten 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 erimielisyyksien 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 olettamassäänöksistä 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 valtuuttaa hallituksen päättämään suostumuksen antamisesta. Suostumuksen antamisesta päätettäessä on arvioi-

tava 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 sisältyisi 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 voisi joutua osakkeenomistajaan nähden vastuuseen siitä, että hänen pyyntöään ei käsitellä viivytyksettä. Hyvän hallintotavan mukaista olisi kuitenkin ilmoittaa osakkeenomistajalle ilman aiheutonta viivytystä alustavasti, katsooko yhtiö ehkä olevan perusteita suostumuksen harkitsemiselle vai ei. Näin osakkeenomistaja voisi puolestaan ryhtyä toimenpiteisiin mahdollisesti tarvittavan selvityksen hankkimiseksi.

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

Mikäli yhtiö päättäisi antaa suostumuksen hallinnassaan olevissa tiloissa tehtävälle

muutostyölle, se ei sen jälkeen enää voisi vapaasti kieltää työtä, vaan kieltämistä ja lisäehtojen asettamista koskisivat samat rajoitukset ja periaatteet, joita sovellettaisiin myös osakkeenomistajahallinnassa olevissa tiloissa tehtävien muutostöiden osalta ehdotetun 3 §:n 3 momentissa säädetyn mukaisesti.

Yhtiö olisi 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 olisi oikeutta edellyttää, että myös mahdollisesti tarvittava yhtiöjärjestyksen muutos toteutuu, vaan se jäisi 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 olisi pelkän hallituksen suostumuksen perusteella oikeutta vaatia yhtiötä korvaamaan vahinkojaan sillä perusteella, ettei yhtiökokous hyväksy vaadittua muutosta.

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

Yhtiön tulisi suostumusta antaessaan huomioida myös osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus. Mikäli samanlaisen muutoksen haluaisi toteuttaa useampi osakkeenomistaja eikä muutosta voitaisi sallia heille kaikille, ei suostumusta voitaisi antaa kellekään, ellei suostumuksen antamiselle olisi 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 ehdotetaan säädettäväksi yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa etukäteen muutostyöstä osakkeenomistajille ja asukkaalle sekä hyvän rakennustavan soveltamisesta myös yhtiön muutostyöhön. Lisäksi ehdotetaan selvyuden vuoksi viittausta 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. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaisesti säännöstä yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa perusparannuksista tai muista uudistuksista, ja käytäntö yhtiöissä vaihtelee paljon. Osakkeenomistajien ja huoneiston käyttöoikeuden haltijan on kuitenkin tärkeää saada riittävän ajoissa tieto huoneiston käyttämiseen vaikuttavista kunnossapitotoista, 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 käyttämiseen. 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 käyttämiseen 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 määriteltäisikään.

Ehdotuksen 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.

Ehdotetussa *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.

Ehdotetussa *3 momentissa* todettaisiin 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 ehdotetaan säilyttäväksi ennallaan. Ehdotus sisältää säännökset siitä, missä asioissa ja miten toimivaltaa voidaan siirtää yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän välillä. Lähtökohtana on ollut voimassa olevan 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 merki-

tystä vahingonkorvausvastuun osalta, sillä vastuu siirretystä päätöksestä siirtyy lähtökohtaisesti päätöksen tekijälle. Hallitus voi toisaalta olla yhtiökokouksen tekemän päätöksen osalta vahingonkorvausvastuussa 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 voimassa olevan lain 3 luvussa. Lähtökohtana on ollut se, että nykyinen yhtiökokousmenettely toimii kohtuullisen hyvin, vaikka kritiikkiä on jonkin verran kohdistettu siihen, että varsinaista äänestysmenettelyä, erityisesti äänestysjärjestystä, ei ole säännelty. Ehdotuksessa 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 vallitsevaa 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 ehdotetaan luovuttavaksi osakkeenomistajan valtuuttaman edustajan esteellisyyttä koskevista säännöksistä. Valtuutetun käyttämistä helpottaa myös se, että useampaa osakkeenomistajaa edustava valtuutettu voisi käyttää täysimääräisestä edustamaansa äänioikeutta vaikka edustettujen osakkeenomistajien yhteenlaskettu äänimäärä ylittäisi 20 prosenttia annetuista äänistä. Kokouspaikkaa koskevaa säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiöjärjestyksensä määräyksen nojalla kokous voitaisiin 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. Voimassa olevaa lakia on arvosteltu siitä, että yhtiökokouksiin liittyviä säännöksiä on lain eri osissa, jolloin niiden havaitseminen on vaikeaa.

Yhtiökokouskutsun on lähetettävä ehdotuksen mukaan viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa. Yhtiöjärjestyksessä ei olisi enää mahdollista määrätä siitä, että yhtiökokous olisi pidettävä lyhyemmässä kuin kuuden kauden ajassa tilikauden päättymisestä. Sama koskisi varsinaiseen yhtiökokouksen järjestämiseen liittyviä yhtiöjärjestyksen määräyksiä kuten tilinpäätösasiakirjojen toimittamista tilintarkastajille.

Lakiin ehdotetaan nimenomaisia säännöksiä yhtiön kunnossapitoa ja uudistuksia koskevasta päätöksenteosta. Päätösvaatimukset koskisivat 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.

Voimassa olevasta laista poiketen ei ehdoteta erityisiä päätöksentekoa koskevia vaatimuksia tuhoutuneiden rakennusten tai huoneistojen uudelleen rakentamisesta ja tuhoutuneisiin huoneistoihin oikeuttavien osakkeiden lunastamisesta. Ehdotuksessa uudelleen rakentamista pidetään lähtökohtaisesti yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvana toi-

menpiteenä, josta yhtiökokous voi päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä ja tuhoutunutta huoneistoa hallitseva osakas voisi vaatia uudelleen rakentamista. Yhtiö voisi välttyä uudelleen rakentamiselta vain, jos päättää yhtiö purkamisesta tai kiinteistön luovuttamisesta voimassa olevaa lakia vastaavilla edellytyksillä. Tuhoutumista koskevien voimassa olevan lain erityissännösten säilyttämiseen ei ole tarvetta olosuhteiden muuttumisen vuoksi.

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

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

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

Yleiset säännökset

1 §. Osakkeenomistajien päätöksenteko. Pykälässä säädettäisiin osakkeenomistajien päätösvallan käyttämisestä. Voimassa olevan lain 23 §:stä poiketen ehdotetaan nimenomaista säännöstä myös edellytyksistä, joilla osakkeenomistajat voivat päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta erillistä kokousta pitämättä. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:ää.

Pykälän *1 momentin* mukaan pääsääntönä on, että päätösvaltaa käytetään yhtiökokouksessa. Ehdotetussa *2 momentissa* säädetään poikkeuksena tästä, että yhtiökokouksen pää-

tettävissä oleva asia voidaan kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella päättää erillistä kokousta pitämättä. Näin tehdyt päätökset tulee kirjata, päivätä, numeroida ja allekirjoittaa. Yhdennyhtiössä 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 tarkoitettussa 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 voimassa olevan lain 35 §:n perusteella. Viimeksi mainittua säännöstä vastaa ehdotettu 16 §. Yhtiökokousta koskevista muotomääräyksistä voidaan siten poiketa myös muulla kuin tämän pykälän 2 momentissa tarkoitettulla tavalla, jos poikkeamiseen saadaan asianomaisten osakkeenomistajien suostumus.

2 §. Toimivalta. Lähtökohtana on, että yhtiökokous voi päättää sille asunto-osakeyhtiölain mukaan kuuluvista asioista. Yleinen toimivalta yhtiön päätöksenteossa kuuluisi voimassa olevan lain 54 §:ää vastaavalla tavalla yhtiökokoukselle. Pykälässä säädetään lisäksi käytännössä suhteellisen tavallisesta toimivallan siirtämisestä toimitelmältä toiselle. Säännökset on pyritty laatimaan siten, että ne vastaisivat voimassa olevaa oikeutta. Säännös poikkeaa sisällöltään osakeyhtiölain 5 luvun 2 §:stä yhtiökokouksen ja hallituksen välisen toimivallan jaon vuoksi, mikä ilmenee 7 lukuun ehdotetun 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 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 7 luvun 17 §:n 1 momentin ensimmäisessä virkkeessä kattamaan kiinteistöjen ja rakennusten pidon sekä yhtiön päivittäisen hallinnon hoitamisen. Päivittäisellä hallinnolla tarkoitetaan samaa kuin voimassa olevan lain 54 §:n mukainen juokseva hallinto. Ehdotettu 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 tilanteesta, jossa johtoon kuuluva on toiminut tehtävässään muun muassa yhtiöjärjestyksen määräyksen vastaisesti. Yhtiöjärjestyksestä johtuva toimivallan siirto ja päätöksenteko voi toisaalta synnyttää osakkeenomistajalle 24 luvun 2 §:ssä tarkoitettua vahingonkorvausvastuun. Yhtiön johto ei myöskään tämän säännöksen tarkoittamassa tilanteessa saa panna täytäntöön yhtiökokouksen lain tai yhtiöjärjestyksen vastaista päätöstä.

Pykälän 2 momentissa viitataan selvyyden vuoksi 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 ha-

lutaan 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 täytäntöönpanijoina. 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 yleistöimivaltaan 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 yhtiöjärjestyksen 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 ehdotetaan voimassa olevan lain 29 §:n 1 momentin tapaan säädettäväksi, 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 jatkokokouk-

seen. Myös muun asian siirtäminen jatkokokoukseen on mahdollista. Ehdotetun 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. Ehdotetun 18 §:n mukaan hallitus kutsuu yleensä yhtiökokouksen koolle.

Ehdotus 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 maaliskuuhuhtikuuksi. Yhtiöjärjestyksikäytäntö on osoittautunut ongelmalliseksi yhtiökokousten valmistelun kannalta, koska ammattisännöitsijöiden ja tilintarkastajien tehtävät kasaantuvat liian lyhyelle ajalle. Varsinaisten yhtiökokousten jakautuminen pidemmälle aikavälille mahdollistaa myös sen, että yhtiöiden hallinto voi käytännössä noudattaa 20 §:ssä ehdotettavaa kutsuajan pidentämistä kahteen viikkoon.

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

Samankohdan 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 tilintarkastajaa säädetään 9 luvussa ja tilintarkastuslaisissa ja velvollisuudesta valita toiminnantarkastajaa ehdotetaan säädettäväksi tämän lain 9 luvussa.

Momentin 2 kohdan perusteella on esitettävä hallituksen selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta kokousta seuraavan 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 kunnan 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 käyttöikä on huomattavasti jäljellä.

Vaikka yhtiössä ilmeni 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.

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 voimassa olevan lain 29 §:n 2 momentin 2 kohdasta ilmenevällä tavalla. Ehdotusta 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. Ehdotusta vastaava säännös on voimassa olevan 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. Ehdotusta vastaava säännös on voimassa olevan 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. Ehdotus poikkeaa voimassa olevan lain 50 §:n 3 momentista ja osakeyhtiölain 5 luvun 3 §:n 2 momentin 4 kohdasta vain siten, että ehdotuksen mukaan myös 9 luvussa säänneltäväksi ehdotetun toiminnantarkastajan valinnasta on päätettävä yhtiökokouksessa. Ehdotuksen 7 ja 9 lukujen olettasäännösten 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. Ehdotusta

vastaava säännös on voimassa olevan lain 29 §:n 2 momentin 5 kohdassa. Koska voimassa olevan lain 29 §:ssä edellytetään nyt ehdotettua useampien asioiden päättämistä varsinaisessa yhtiökokouksessa ja koska nämä seikat on omaksutun käytännön mukaan tullut kirjata yhtiöjärjestykseen, on varsin monilla yhtiöillä tällaisia yhtiöjärjestyksestä johtuvia päätösaioita.

Pykälän 4 momentin mukaan emoyhtiön yhtiökokouksessa on esitettävä voimassa olevan 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 käsittelevän konsernitilinpäätöksen ilman erityistä mainintaakin. Vaikka konsernitase ei ehdotuksen 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 voimassa olevan 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 voimassa olevan lain 29 §:n 3 momenttia vastaavalla tavalla useammasta varsinaisesta yhtiökokouksesta. Osakeyhtiölaissa ei säädetä useammasta varsinaisesta yhtiökokouksesta. Osakeyhtiölaista poikkeavan erityissäännöksen säilyttäminen on tarpeen selvyuden vuoksi.

4 §. Ylimääräinen yhtiökokous. Pykälässä säädetään ylimääräisen yhtiökokouksen kutsumisesta koolle. Tällainen kokous on ensik-

sikin kutsuttava koolle aina silloin kun yhtiöjärjestyksessä niin määrätään. Tämän lisäksi osakkeenomistaja, tilintarkastaja tai toimintantarkastaja voivat saada ylimääräisen yhtiökokouksen koolle 5 §:n mukaisesti. Koolle kutsujasta säädetään 18 §:ssä, joka on yleensä hallitus. Ehdotusta vastaavat säännökset ovat voimassa olevan lain 30 §:ssä. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 4 §:ää.

5 §. *Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin tilintarkastajan, toimintantarkastajan ja osakkeenomistajien vähemmistön oikeudesta vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista. Ehdotusta vastaavat säännökset ovat voimassa olevan lain 30 §:ssä. Ehdotus vastaa yksityistä osakeyhtiötä koskevia säännöksiä osakeyhtiölain 5 luvun 4 §:ssä. Jäljempänä 18 §:ssä säädetään lääninhallituksen velvollisuudesta kutsua kokous koolle silloin, kun sitä ei ole tehty lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Kysymyksessä on tietyille 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 määrävähemmistöäkään saada koolle. Tämänkään säännöksen soveltamisessa ei oteta huomioon osakkeenomistajien subjektiivisia käsityksiä siitä, miten asia vaikuttaa huoneiston käyttöön.

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaisesti 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 voimassa olevan lain 31 §:n mukaisesti osakkeenomistajan oikeudesta saada tietty asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Säännöstä on selvennetty, jotta siitä kävisi 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 voimassa olevaa 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 asioista.

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 valmiuteilla olevaan yhtiökokoukseen, asia on saatettava seuraavan mahdollisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jollei osakkeenomistajan itse muuta vaadi.

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

Yhtiökokoukseen osallistuminen

7 §. *Osakkeenomistajien osallistuminen.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettä-

väksi osakkeenomistajien oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen. Jäljempänä 9 §:ssä säädetään, ettei yhtiön hallussa olevilla osakkeilla kuitenkaan voida osallistua yhtiökokoukseen. Säännös ei sisällä voimassa olevan 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.

Ehdotetussa 2 momentissa säädetään osallistumiselle asetettavista edellytyksistä. Säännöksen sisältö vastaa voimassa olevaa 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 voimassa olevan lain 22 §:n 1 momentissa säädettyä. Ehdotusta vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 5 luvun 6 §:ssä.

8 §. Valtuutettu ja avustaja. Osakkeenomistajalla on ehdotuksen mukaan edelleen oikeus käyttää voimassa olevan lain 25 §:n tapaan valtuutettua. Pykälän 1 momentin mukaan valtuutetun on esitettävä valtakirja tai muu luotettava osoitus oikeudestaan edustaa osakkeenomistajaa.

Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että valtuutuksen muotovaatimukset ja voimassaoloaikaa koskevat rajoitukset poistetaan. Voimassa olevassa laissa ei ole 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 peruutettavissa, silloinkin kun valtuutetun ja valtuuttajan välillä olisi sovittu toisin.

Myös valtuutuksen muotovaatimusten poistamisen tarkoitus on helpottaa yhteis-

omistuksessa 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.

Omistuksen ja äänivallan erottamista koskevan yhtiöoikeudessa yleisesti sovelletun periaatteen noudattamisesta seuraa, että huoneistoa hallitsevalla leskellä ja huoneistossa asuvalla yhteisomistajalla ei edelleenkaan ole äänioikeutta pelkän hallinto-oikeuden 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.

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

Lakiin ei ehdoteta otettavaksi säännöksiä postiaänestyksestä 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 tuleamista hyväksytyksi tai hylätyksi. Eri tavoilla puolueellisten valtakirjalomakkeiden ja -menettelyjen käyttäminen ei kuulu hallituksen toimivaltaan, koska tällöin ei ole kysymys osallistumisen helpottamisesta vaan yhtiön valtasemiin vaikuttamisesta. Yhdenvertaisuusperiaatteesta johtuu, ettei yhtiön varoilla voida kerätä valtakirjoja siten, että menettelyllä olisi tarkoitus tukea tietyn osakkeenomistajan tai osakkeenomistajaryhmän pyrkimyksiä.

Ehdotusta vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 5 luvun 8 §:ssä.

9 §. Yhtiön omat osakkeet. Pykälässä säädetään voimassa olevan 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 määröosan suostumusta. Ehdotuksen 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. Ehdotusta vastaava säännös on osakeyhtiölain 5 luvun 9 §:ssä.

10 §. Muiden osallistuminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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 päättä 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 jäsenen taikka isännöitsijän osallistumista yhtiökokoukseen.

Pykälän toisessa virkkeessä säädetään, että hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava 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 käy-

tännön syistä ole mahdollista. Yleensä isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja pystyvät vastaamaan esitettäviin kysymyksiin. Ehdotus vastaa voimassa olevan lain sisällöstä kirjallisuudessa esitettyä kantaa.

Tilintarkastajien läsnäolosta yhtiökokouksessa säädetään tilintarkastuslaissa ja toiminnan tarkastajan 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 tarkoitettua 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 tarkoitettut 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.

Ehdotusta vastaavat säännökset ovat osakeyhtiölain 5 luvun 10 §:ssä.

11 §. Aukkaiden osallistumisoikeus. Pykälässä säädetään pääosin voimassa olevan lain 49 §:ää vastaavasti vuokralaisten ja muiden aukkaiden 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. Ehdotus poikkeaa sisällöltään voimassa olevasta laista osallistumisoikeuden laajuuden ja kokousta koskevan ilmoituksen toimittamisen määräjän osalta.

Pykälän 1 momentti poikkeaa voimassa olevan 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 voimassa olevassa laissa tarkoitetut yhtiön yhteisiä tiloja koskevat vastaavat toimenpiteet. Ehdotus 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 voimassa olevan lain 49 §:n 2 momenttia vastaavasti asukkaiden puhevallan käyttämisestä ja oikeudesta saada asia käsiteltäväksi.

Pykälän 3 momentti poikkeaa voimassa olevan lain 49 §:n 3 momentista siten, että myös asukkaille on ilmoitettava kokouksesta viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Ehdotettu määräaika vastaa kokouksutsumen toimittamisen määräaika, josta säädetään luvun 20 §:ssä. Lisäksi ehdotetaan selvyiden vuoksi säännöksen sanamuodon yhdenmukaistamista 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. Ehdotuksen mukaan pykälässä tarkoitettulla asukkaalla on osakkeenomistajaa vastaava oikeus saada pöytäkirja nähtäväkseen ja jäljennös siitä.

Yleistä päätöksenteosta

12 §. Päätettävät asiat. *Pykälän 1 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi nimenomaisesti, että yhtiökokouksessa voidaan päättää vain asiasta, joka on mainittu kokouksutsumen tai joka yhtiöjärjestyksen mukaan on käsitel-

tävä yhtiökokouksessa. Tämän lisäksi varsinaisessa yhtiökokouksessa on aina päätettävä 3 §:ssä säädetyistä seikoista ja siinä voidaan päättää 9 luvun 5 §:ssä tarkoitettu tilintarkastajan valinnasta, päättää 9 luvun 6 §:ssä tarkoitettu toiminnantarkastajan valinnasta sekä käsitellä ehdotusta 9 luvun 13 §:ssä tarkoitettua erityisen tarkastuksen määräämistä. Edelleen yhtiökokous voi päättää *2 momentissa* mainituista uuden kokouksen koolle kutumisesta ja asian siirtämisestä jatkokokoukseen. Säännös vastaa voimassa olevaa oikeutta.

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

Ehdotus vastaa pääosin voimassa olevaa 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* ehdotetaan selvyiden vuoksi säädettäväksi, 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 voimassa olevan 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 äänimääräs-

tä. Tästä niin sanottua äänileikkuria koskavasta olettamasta voidaan edelleen poiketa yhtiöjärjestyksessä.

Voimassa olevan lain 26 §:n 2 momentista poiketen rajoitusta sovellettaessa ei enää laskettaisi yhteen valtuutetun edustamien osakkeenomistajien äänimääriä. Muutosta ehdotetaan valtuutuksen käytön helpottamiseksi. Äänileikkuriolettaman säilyttäminen ehdotetussa muodossa on tarpeen sen edistämiseksi, että yhtiökokouksen enemmistöpäätökset tarkoituksenmukaisuuskysymyksissä olisivat 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 tuomioistuimissa 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.

Pykälän 3 momentissa säädetään siitä, miten osakkeenomistajan äänimäärä lasketaan 2 momentissa tarkoitettua äänileikkuria sovellettaessa. Laskentasääntö kattaa

- määräysvallassa olevan oikeushenkilön välityksellä syntyvän välillisen omistuksen (1 kohta),

- sellaisten yhteisomistussuhteet, joissa yhdellä yhteisomistajalla on sopimuksen perusteella oikeus yksin päättää äänivallan käytöstä yhtiökokouksessa (2 kohta), sekä

- huollettavien alaikäisten lasten ja muiden osakkeenomistajan edunvalvonnassa olevien vajaanvaltaisten omistukset (3 kohta).

Laskentasäännöt on laadittu siten, että äänileikkuria sovelletaan myös silloin, kun osakkeiden tuottaman äänivallan käytöstä päättävä taho ei suoraan omista yhtään osaketta.

Oikeushenkilön kautta toteutuvan välillisen omistuksen ja yhteisomistuksen osalta sääntelyn mallina on käytetty osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n 2 momentin määritelmää lu-

nastusoikeuden ja -velvollisuuden aikaansaavasta omistuksesta. Tässä laskentasääntö on yhteisomistuksen osalta kuitenkin suppeampi kuin osakeyhtiölaissa, jossa kaikki yhdessä omistetut osakkeet luetaan lunastajan omistus- ja ääniosuuteen.

Pelkästään se, että yhteisomistajista yksi valtuutetaan käyttämään osakkeiden tuottamaa äänivaltaa yhtiökokouksessa, ei osoita, että hän voi yksin päättää osakkeiden tuottaman äänimäärän käyttämisestä yhtiökokouksessa. Tämä johtuu siitä, että muut yhteisomistajat voivat milloin vain peruuttaa valtuutuksen.

Jos osakeryhmä tai samojen tahojen yhdessä omistamat osakeryhmät yksinään tuottavat yli 20 %:n ääniosuuden, äänileikkuria sovelletaan 2 momentin perusteella (esimerkiksi useampia huoneistoja omistaneen vainajan kuolinpesä).

Äänileikkuria ei sovelleta, jos jokainen osakeryhmä, jolla osallistutaan yhtiökokoukseen, tuottaa vähintään 20 % kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

14 §. Yhdenvertaisuusperiaate. Säännöksessä viitataan selvyuden vuoksi ja periaatteen korostamiseksi 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettuun yhdenvertaisuusperiaatteeseen. Ehdotusta vastaavat säännökset ovat voimassa olevan lain 9 ja 46 §:ssä ja osakeyhtiölain 5 luvun 13 §:ssä.

15 §. Esteellisyys. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan esteellisyydestä. Pykälä poikkeaa voimassa olevan lain 27 §:stä siten, että osakkeenomistajan valtuutetun mahdollisella henkilökohtaisella esteellisyydellä ei enää olisi merkitystä. Pykälään ei siis ehdoteta voimassa olevan 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. Voimassa olevan lain säännös ei myöskään ole 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. Voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla osakkeenomistaja ei saisi osallistua myöskään päätöksentekoon, joka koskee hänen huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan tai vahingonkorvauksesta tai muusta vastuusta vapauttamista.

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

Esteellisyuden sääntelemistä samalla tavalla asunto-osakeyhtiön kummassakin päättävässä elimessä ehdotetaan, koska asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluu päättää myös sellaisista yhtiön toimintaan liittyvistä asioista, joista osakeyhtiössä päättää hallitus. Tämän vuoksi ehdotus poikkeaa uudessa osakeyhtiölaissa säilytetystä ja voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia vastaavasta esteellisyysperusteiden jaottelusta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteossa huomioon otettaviin tilanteisiin.

Lisäksi asunto-osakeyhtiölain esteellisyys-säännöksissä 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 voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain esteellisyys-säännöksiä.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan osakkeenomistaja tai hänen valtuuttamansa ei saa äänestää asiassa, joka koskee osakkeenomistajan ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointia. Ehdotusta vastaava säännös hallituksen jäsenen esteellisyydestä on voimassa olevan 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 kunnossapito-toimiin, jotka voivat koskea esimerkiksi putkiston, sähköverkon, ulko-oven, ikkunoiden tai eristysten korjaamiseen, eikä muutenkaan tavanomaisena pidettävän suunnitelman mukaan vaihteittain toteuttavaan huoneistojen kunnossapitoon tai uudistamiseen. Voimassa olevassa laissa ei ole 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 on voimassa olevan 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 säädetään voimassa olevan lain 27 §:ssä ja osakeyhtiölain 5 luvun 14 §:ssä.

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

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan kirjallisuudessa esitettyä kantaa vastaavaa säännöstä, jonka mukaan 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 muutovaatimuksen syr-

jäyttämiseen. 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 ehdotetaan voimassa olevaa 35 §:ää muistuttavaa, mutta sanonnaltaan huomattavasti laajempaa säännöstä muotovaatimusten sivuuttamisesta. Säännöksen tarkoituksena on osoittaa, että osakkeenomistajien suojaksi säädetyt muotomääräykset voidaan osakkeenomistajien suostumuksella sivuuttaa. Jos muotomääräyksiä noudattamisessa on vain tiettyjä osakkeenomistajia koskevia puutteita, ne voidaan sivuuttaa heidän suostumuksellaan. Periaate vastaa voimassa olevaa oikeutta. Voimassa olevan lain sanamuoto on 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 säädetyjä 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 johtaisi automaattisesti päätöksen mitättömyyteen. Tämä johtuu päätöksen pätevämyydestä ja mitättömyyttä koskevista 23 luvun säännöksistä.

Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 15 §:ää.

Kokousmenettely

17 §. Kokouspaikka ja osallistuminen kokouspaikan ulkopuolelta. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiökokouksen pitopaikasta. Säännös vastaa pitkälti voimassa olevaa 28 §:ää. Lähtökohtana ehdotuksessa on, että yhtiökokous pidetään yhtiön kotipaikassa, mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisestakin kokouspaikkakunnasta. Paikkakunta voi voimassa olevan lain

tapaan olla joko yksinomainen tai vaihtoehtoinen kokouspaikka.

Voimassa olevasta 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 voimassa olevaa 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 tarkoitusta 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. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, jonka mallina on osakeyhtiölain 5 luvun 16 §:n 2 momentti. Etäosallistuminen voidaan toteuttaa esimerkiksi tosiaikaisesti teknisen apuvälineen avulla, kuten reaaliaikaisena kuva- ja ääniyhteys 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.

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

Postiäänestykseen rinnastuvia valtakirjamenettelyjä käsitellään 8 §:n perusteluissa.

18 §. Koolle kutsuminen. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevan lain 32 §:n tapaan, että hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Voimassa olevaa 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.

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

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi menettelystä silloin, kun yhtiökokousta ei kutsuta koolle, vaikka kutsu olisi lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan toimitettava. Tällainen tilanne on käsiteltävänä esimerkiksi silloin, kun kutsua varsinaiseen yhtiökokoukseen ei lainkaan toimiteta tai silloin, kun vähemmistöosakkaiden vaatimusta ylimääräisestä yhtiökokouksesta ei toteuteta. Säännöstä ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että lääninhallituksen tulee oikeuttaa hakija toimittamaan kutsu myös silloin, kun kutsu on toimitettu niin virheellisenä, että kutsussa tarkoitettujen yhtiökokouksen päätös olisi 23 luvun 2 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla mitätön. Voimassa olevassa laissa on tämän sijasta epä tietoisuutta aiheuttanut maininta siitä, että kokousta ei ole kutsuttu kool-

le säädetyssä järjestyksessä. Ehdotus vastaa kirjallisuudessa omaksuttuja kantoja.

Lääninhallituksen on oikeutettava hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella. Säännös vastaa näiltä osin voimassa olevan lain 32 §:n kolmannen virkkeen säännöstä. Lääninhallituksen on yleensä ennen päätöksen tekemistä kuultava yhtiötä. Säännös poikkeaa voimassa olevasta siten, että lääninhallituksen päätös on täytäntöönpanokelpoinen muutoksenhausta huolimatta. Mahdollisesti vuosia kestävä valitusmenettely johtaisi käytännössä siihen, ettei oikeus suojaheinolla olisi merkitystä. Hallintolainkäyttölain (586/1996) 32 §:n nojalla muutoksenhakutuomioistuimien voi tarvittaessa tehdä päätöksen täytäntöönpanon keskeyttämisestä.

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

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

19 §. Kokouskutsun sisältö. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan voimassa olevan lain 33 §:n 1 ja 3 momenttia osittain vastaavaa säännöstä 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 saataavuus sekä luonnollisesti se, minkä yhtiön yhtiökokouskutsusta on kysymys. Viimeksi mainituista seikoista ei ole mainintaa voimassa olevassa laissa.

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

Ehdotus poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 18 §:n 1 momentista siten, että asunto-osakeyhtiössä kutsussa on aina mainittava, missä ja milloin kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien saatavina. Osakeyhtiölaista poik-

keavaa vaatimusta ehdotetaan selvyiden 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.

Ehdotus 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 ehdotetaan säädettäväksi kokouskutsun toimittamisajasta. Ehdotuksen mukaan kutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Voimassa olevan lain 33 §:n 1 momentin mukaan kutsu on 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.

Ehdotetun voimaantulon 9 §:n 2 momentin mukaan uutta vähimmäiskutsuaikaa sovelletaan sellaiseen uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen järjestettävään kokoukseen, jossa päätös tehdään uuden lain voimaantulon jälkeen. Voimaantulon 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 pätevyuden 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 voimassa olevan 33 §:n 1 momentin kahden viimeisen virkkeen säännöksiä ja osakeyhtiölain 5 luvun 19 §:n 3 momenttia.

21 §. Kutsutapa. Pykälään ehdotetaan säännöstä siitä, miten kokouskutsu toimitetaan. Säännöksen mukaan kirjallinen koko-

uskutsu 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 muutosäännökset.

Voimassa olevan lain 8 §:n mukaan kutsun toimittamistavasta on aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Ehdotus poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 20 §:stä, jossa vaatimus kirjallisesta kokouskutsusta on oletamasäännös, josta voi poiketa yhtiöjärjestyksessä. Asunto-osakeyhtiöissä on 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. Ehdotetun voimaantulon 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 voimaantulolaissa toisin säädetä.

Ehdotuksen 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 puolisojen 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, mitä 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. Ehdotetun 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.

Ehdotus 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 pal-

jon sellaisia osakkeenomistajia, joilla ei ole internet-yhteyttä. Käytännössä asiakirjojen pitäminen nähtävänä myös internetissä kuitenkin helpottaa osakkeenomistajien tiedonsaantia ja voi huomattavastikin vähentää paperimuotoisten asiakirjojen nähtävänä pitämistä ja kopioiden lähettämistä yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Ehdotuksen mukaan asiakirjat on viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää. Asiakirjojen on myös oltava nähtävänä yhtiökokouksessa.

Momentti poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että nähtävänä pitämisen määräaika ehdotetaan pidennettäväksi ja että nähtävänä pitäminen koskisi kaikkia hallituksen päätösehdotuksia. Voimassa olevassa laissa nähtävänä pitämisen määräaika ehdotetaan pidennettäväksi, jotta se vastaisi 20 §:ssä ehdotettua kutsujan pidennystä. Päätösehdotusten osalta nähtävänä pidon laajentamisen tarkoitus on, että osakkeenomistajat voisivat 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.

Ehdotetun voimaannpanolain 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 voimaannpanolaissa toisin säädetä.

Pykälän 2 momentissa säädetään osakeantimien, 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdan viit-

taussäännösten perusteella sovellettavia vanhan osakeyhtiölain säännöksiä.

Tilintarkastajan lausuntoa hallituksen selostuksesta tilinpäätöksen tai osavuosiselityksen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista seikoista ei ehdotuksen mukaan enää tarvitsisi pitää nähtävänä eikä myöskään hankkia. Nähtävänä olisi ehdotuksen mukaan pidettävä mahdolliset varojen jakamista koskevat päätökset.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:n 2 momentista siten, että sitä ei sovelleta asunto-osakeyhtiön selvitystilasta päätävään 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 jäisi todiste. Jos kaikki osakkeenomistajat ovat yksimielisiä kaikista päätettävistä asioista, äänestys ei voi tulla kysymykseen eikä erillistä ääniluetteloa tarvitse laatia.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan uusia säännöksiä yhtiökokouksen avaamisesta. Säännökset vastaavat pitkälti yhtiöissä 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, avajaksi puheenjohtajansa. Jos yhtiökokous pidetään osakkeenomistajien vähemmistön, tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan vaatimuksesta, koolle kutsujana on aina hallitus, joka siis tällöinkin nimeää kokouksen avajan. Lääninhallituksen oikeuttaessa 18 §:n mukaisesti esimerkiksi osakkeenomistajan kutsumaan yhtiökokouksen koolle, on kuitenkin osakkeenomistajan tehtävänä osoittaa yhtiökokouksen avaja. 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 voimassa olevan lain 36 §:n 1 momenttia ja osakeyhtiölain 5 luvun 23 §:n 1 momenttia.

Ehdotetussa 2 momentissa säädetään yhtiökokouksen puheenjohtajan selvollisuudesta laatia ääniluettelo, johon otetaan läsnä olevien osakkeenomistajien osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä. Osakkeiden lukumäärätieto on olennainen silloin, kun päätöksiä tehdään määränemmistöllä, 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 avaja. Kokouksessa on myös oltava nähtävänä osakeluettelo. Momentti vastaa voimassa olevan 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 voimassa olevan 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 ehdotetaan yhtiökokouksen pöytäkirjan julkisuutta koskevia säännöksiä. Pöytäkirja on neljän viikon kuluessa kokouksesta pidettävä nähtävänä yhtiön isännöitsijän tai hallituksen luona. Voimassa olevan lain 36 §:ää vastaava ehdotus 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 vireille lääninhallituksessa ilman yhtiökokouksen pöytäkirjaakin, jos yhtiö tarpeellisesti viivyttää pöytäkirjan nähtävälle 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 kuluva 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 koskevien tietojen julkistamisessa on otettava huomioon myös muun lain säännökset. Pöytäkirjan toimittaminen muulle taholle on välttämätöntä silloin, kun se on esimerkiksi rekisterimerkinnän edellytys.

Pöytäkirja on säilytettävä luotettavalla tavalla. Mitään määräaika säilyttämiseksi ei ole. Säilyttämisvelvollisuus kattaa ainakin yhtiön toiminnan ajan ja toiminnan loputtua vähintään kirjanpitoaineiston säilyttämistä vastaavan ajan.

Säännökset vastaavat pääosin voimassa olevan 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 ehdotetaan selvyuden vuoksi otettavaksi maininta siitä, että yhtiökokous voi päättää minkä tahansa asian käsittelyn siirtämisestä jatkokokoukseen. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 5 luvun 24 §:n 1 momenttia. Asunto-osakeyhtiölakiin ei ehdoteta osakeyhtiölain 5 luvun 24 §:n 2 momenttia vastaavia säännöksiä osakkeenomistajien vähemmistön oikeudesta siirtää varsinaisen yhtiökokouksen 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 kokouksen 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 voimassa olevan lain 37 §:stä siten, että ehdotetun 3 momentin mukaan hallituksen on annettava osakkeenomistajan pyytämät tiedot tilintarkastajalle ja toiminnantarkastajalle, jos hallitus katsoo, että tietojen antamisesta osakkeenomistajalle aiheutuisi 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 toi-

minnantarkastajan selvitettäväksi erityisen tarkastuksen sijasta.

Ehdotus vastaa vanhan osakeyhtiölain 9 luvun 12 §:n 3 momenttia. Uudessa osakeyhtiölaissa ei ole 3 momenttia vastaavaa säännöstä. Poikkeavaa sääntelyä ehdotetaan, koska 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 voimassa olevan 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. Voimassa olevan lain tapaan säädetäisiin, 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 voimassa olevan lain 37 §:n 2 momenttia. Momentin sanamuotoa on kuitenkin uudistettu ja säännöstä on muutettu siten, että pääkonttorissa esillä pitämisen sijasta vastaus olisi 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.

Ehdotetun 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. Vastavalla tavalla toiminnantarkastaja arvioi tiedon vaikutuksia suhteessa oman tarkastustehävänsä 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.

Ehdotus vastaa vanhan osakeyhtiölain 9 luvun 12 §:n 3 momenttia. Uudessa osakeyhtiölaissa ei ole ehdotettua 3 momenttia vastaavaa säännöstä. Poikkeavaa sääntelyä ehdotetaan, koska 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.

Yleiset päätöksentekovaatimukset

26 §. Enemmistöpäätös. Pykälä vastaa pääosin voimassa olevan lain 38 §:ää. Yhtiökokouksen päätökset tehdään yleensä annettujen äänten enemmistöllä.

Päätöksenteossa noudatettavaa menettelyä ei ole pyritty tarkemmin sääntelemään. Puheenjohtajalla olisi 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 ehdotettuun 24 luvun 3 §:n säännöksen 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.

Pykälän 2 *momentista* käy ilmi, että enemmistövaatimusta voidaan yhtiöjärjetyksellään 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 voimassa olevaa 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. Ehdotus vastaa suunnatun annin ja yhtiöjärjestyksen muuttamisen osalta voimassa olevaa 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 ehdoteta kahdenkolmasosan määränemmistövaatimuksen soveltamista sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevaan päätökseen, koska asunto-osakeyhtiössä näihin päätöksiin vaaditaan ehdotetun 37 §:n mukaan joko kaikkien osakkeenomistajien suostumus tai poikkeustapauksissa kaikkien osakkeenomistajien äänistä laskettavan neljän viidesosan määränemmistön kannatus.

Pykälän 3 momentin mukaan määränemmistöpäätöksentekoa 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 suostumuksella. Säännös vastaa voimassa olevaa oikeutta.

Selvyyden vuoksi pykälän 2 momentissa säädetään nimenomaisesti, että yhtiökokouksessa päätöksen hyväksyneen osakkeenomistajan katsotaan suostuneen päätökseen, jollei hän osoita sellaista äänestyskäyttäytymistään tai muuhun hyväksyntäänsä vaikuttanutta seikkaa, johon hän voi vedota yleisten oikeusperiaatteiden nojalla. Yhtiökokouksen päätös voidaan tehdä varsinaisen äänestyksen lisäksi hyväksymällä päätös yksimielisesti. Ehdotus vastaa nykyistä oikeustilaa.

29 §. *Päätöksen moittiminen.* Pykälässä viitattaisiin 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. Ehdotus vastaa voimassa olevan lain 54 §:n 2 momentista ilmenevää toimivallan jakoa yhtiökokouksen ja hallituksen kes-

ken. Nimenomaista säännöstä ehdotetaan selvyyden vuoksi ja lain luettavuuden parantamiseksi. Voimassa olevaa 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 voimassa olevaa 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.

Voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla lähtökohtana on, että yhtiökokous voi suoraan lain nojalla päättää enemmistöpäätöksellä vastikevaikutukseltaan kohtuullisesta ja ajankohdan tavanomaista tasoa vastaavasta uudistuksesta.

Selvyyden vuoksi ehdotetaan nimenomaisia säännöksiä siitä, että enemmistö päätöksellä 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 enemmistö päätöksestä 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. Ehdotus vastaa voimassa olevan lain 54 §:n 2 momentista ilmevästi toimivallan jakoa yhtiökokouksen ja hallituksen kesken. Nimenomaisia säännöistä ehdotetaan selvyyden vuoksi ja lain luettavuuden parantamiseksi.

Pykälän 2 momentissa säädetään niistä käytännössä yleisimmistä tapauksista, joissa yhtiökokous voi päättää uudistuksesta tavallisella enemmistö päätöksellä, kun osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Maksuvelvollisuus-

den kohtuullisuutta koskevaa vaatimusta vastaava säännös on voimassa olevan 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 voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain valmistelun aikana.

Momentin 1 kohdan mukaan enemmistö päätöksellä voidaan päättää kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavasta uudistuksesta. Ehdotus vastaa voimassa olevaa oikeustilaa (voimassa olevan 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. Käsitukset 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 laatuun. Myös yhtiön kiinteistön sijaintipaikalla voi olla vaikutusta arviointiin.

Tässä kohdassa tarkoitettujen 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. Voimassa olevan lain esitöiden mukaan tällainen uudistus voi olla myös kiinteistön tai huoneiston liittämisen uuden palvelun piiriin. Se, että uudistuksesta ei koidu välitöntä etua kaikille osakehuoneistoille, ei sinänsä ole este hankkeen toteuttamiselle yhtiövästikkeen 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 huoneis-

tojen 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 keittiökaluusteet, 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 enemmistö päätöksellä voidaan päättää sellaisen kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän tavanomaisen hyödykkeen hankkimisesta, jonka vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanomaista. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta käytännössä osa huoneistojen käyttöön liittyvistä hyödykkeistä lähes aina hankitaan yhtiön toimesta ja vastikerahoituksella, kuten huoneistojen lämmitys, käyttövesi, jätehuolto, perinteiset yhteisantennit ja muut vastaavat tietoliikenneyhteyslaitteet ja tietyt operaattoripalvelut. Ehdotuksen tarkoituksena on säätelyn selventäminen. Tässä tarkoitettuja hyödykkeitä ovat tällä hetkellä lähinnä huoneis-

neistoissa 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 antenni- ja kiinteistöjä ei tiettävästi tällä hetkellä käytännössä rahoiteta vastikkeella. Vastaavasti huoneistojen siivouksen vastikerahoitteen 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 huomattavasti ja jonka kustannukset vaikuttaisivat merkittävästi vastikkeen määrään. Esimerkiksi yleisimmin katsottujen ohjelmamaksuttomien televisiokanavien seuraamiseen tarvittavan antennijärjestelmän tai kaapeliliittymän asennus- ja käyttökulut katetaan tavanomaisesti yhtiövastikkeella. Myös asumispalvelun vastikerahoitteen yhteishankinnan tavanomaisuuden arvioinnissa voidaan siten käyttää apuna arvioita siitä, miten yhteishankinta vaikuttaa mahdollisten osakkeenomistajien asumiskuluihin ja sen myötä yhtiön osakkeiden arvoon.

Käytännössä siihen, voiko hyödyke muodostua tässä tarkoitettulla 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 määräaikai-

suuden katsotaan olevan vaikeasti sovitettavissa yhteen sen kanssa, että yhtiökokous voisi päättää huoneistoissa käytettävän sähkön vastikerahoituksesta yhteishankinnasta.

Jonakin aikana tavanomainen hyödyke voi myöhemmin muuttua epätavanomaiseksi. Yhtiökokous voi yleensä päättää enemmistö-päätöksellä 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 tietosuojalainsa (516/2004, jäljempänä SVTL) tarkoitetun yhteisötalauksen tunnusmerkit. SVTL:n mukaan yhteisötalajana 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 yhteisötalauksena, hankinnasta on asunto-osakeyhtiölakiehdotuksen mukaan päätettävä yhtiökokouksessa yhtiön elinten välistä toimivallan jakoa koskevien yleisten säännösten perusteella (ks. ehdotetun 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).

Eduskunta on päättänyt hallituksen esitykseen 48/2008 vp liittyen lisätä SVTL:iin säännökset yhteisötilaajan oikeudesta käsitellä tietoliikennepalvelun käyttäjien tunnistamistietoja (EV 3/2009 vp). 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 enemmistö päätöksellä voidaan päättää myös sellaisesta uudistustoimenpiteestä, johon on varauduttu yhtiöjärjestyksessä. Enemmistö päätöksellä voidaan siten päättää esimerkiksi sellaisesta hissien jälkiasennuksesta tai sellaisen 3 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen palvelun hankkimisesta vastikerahoituksella, johon on varauduttu yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan varautua myös tavanomaisen tason ylittävään uudistukseen.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, jota ehdotetaan oikeustilan selventämiseksi. Yhtiökokouksen päätökseen tällaisen varauksen lisäämisestä yhtiöjärjestykseen sovelletaan 34 §:ää.

Momentin 4 kohdan mukaan enemmistö päätöksellä 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 merkityksensä tai hankkiessaan, jos esimerkiksi toimintaan tarvittavat tilat ja laitteet on tarkoitettu hankkia ja ylläpitää vastikerahoituksella.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta voimassa olevassa laissa sallitaan yhtiön toiminnan laajentaminen ehdotusta vastaavalla tavalla (HE 216/1990, s. 13). Ehdotuksen tarkoituksena on sääntelyn selventäminen.

32 §. Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta. Pykälään ehdotetaan uusia säännöksiä osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden jakamisesta kunnossapidon ja uudistuksen osalta yhtiöjärjestyksessä määrätystä vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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 hissien 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 ehdotetaan säädettäväksi 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 vas-

taa osakkeenomistajan huoneistossa muuten vallitsevaa tasoa.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavia säännöksiä. Käytännössä on 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 hakukkuutta kunnossapitotöihin ja uudistuksiin ja johtaa erimielisyyksiin siitä, milloin ja miten osakkeenomistajan toimenpiteistä yhtiölle koitua säästö pitäisi ottaa huomioon. Nimenomainen säännös on tarpeen oikeustilan selventämiseksi näissä yleisissä ja todennäköisesti tulevaisuudessa edelleen yleistävissä tilanteissa. Ehdotuksen 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. Lisäksi ehdotetaan, että yhtiökokous voi päättää 2/3:n määränemmistöllä 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 ulkoviekien vaihtaminen huoneistoihin tai samankokoisten parvekkeiden jälkiasennus. Voimassa olevan lain 39 §:n mukaan mahdollisuus poiketa yhtiövastikeperusteen mukaisesta

ta kulujaosta yhtiökokouksen päätöksen perusteella koskee ehdotusta vastaavalla tavalla sekä kunnossapitoa että uudistusta.

Ehdotuksen valmistelussa on harkittu poikkeamismahdollisuuden rajoittamista uudistuksiin osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden ennakoitavuuden lisäämiseksi. Tällaista rajoitusta ei kuitenkaan ehdoteta, 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 hissien jälkiasennuksessa. Pykälään ehdotetaan uusia säännöksiä myös siitä, millä edellytyksillä yhtiökokous päättää poiketa hissien jälkiasennuksen yhteydessä yhtiövastikeperusteen mukaisesta kustannusten jaosta. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavia säännöksiä siitä, miten sinänsä tavanomaisena pidettävästä hissien 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 hissien 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 jälkiasennus eroaa muista asunto-osakeyhtiöissä yleisistä asuntojen arvoon vaikuttavista tavanomaisista uudistuksista siten, että hissien rakentamisen rahamääräinen vaikutus eri kerroksissa olevien asuntojen arvoon on yleensä huomattava ja helposti ennalta havaittavissa.

Esimerkki: Jos esimerkiksi neljäkerroksisen porrashuoneen hissien asennuksesta jäisi julkisten avustusten jälkeen kyseisen rapun osakkaiden maksettavaksi 40.000 euroa, vastikeperusteiden 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 hissien 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 hissien jälkiasennusta koskevista asunto-osakeyhtiöiden päätöksistä tehdään nykyisin yksimielisesti. Esimerkiksi vuosina 2004—2007 taloyhtiöis-

sä tehdyistä 319:stä hissipäätöksestä 222 tehtiin yksimielisesti (tiedot Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hissiavustuspäätöksistä). Yksimielisyysvaatimus on johtanut siihen, ettei kaikkia tarpeellisia hissien rakentamispäätöksiä saada tehdyksi.

Ehdotuksen mukaan hissien jälkiasennuksesta päätetään vastikeperusteesta poiketen normaalilla enemmistöpäätöksellä ja asennuskustannusten jakoperusteena on huoneiston sijainti rakennuksessa. Ehdotuksen perusteella hissien jälkiasennuksen osalta uudesta laista ilmeni nykyistä selvemmin miten yhdenvertaisuusperiaatetta tulkitaan hissien jälkiasennuksen kustannusten jaossa. Tarkoitus on, että jatkossa hissien rakentamisesta ja rahoituksesta voitaisiin aina päättää pätevästi enemmistöpäätöksellä. Väestön ikääntymisen myötä tarve hissien jälkiasennukseen kasvaa, mikä osaltaan puoltaa hissien jälkiasennusta koskevan päätöksenteon helpottamista.

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu tarvetta soveltaa samaa periaatetta myös jälkiasennetun hissien vuotuisten huoltokustannusten jakoon. Huoltokustannusten osalta ei kuitenkaan ehdoteta vastaavaa erityissäännöstä, koska niiden jyvitys ei yleensä olisi yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoitukseenmukaista. Hissien huoltokulujen jyvityksen vaikutus osakkeenomistajien maksuvelvollisuuteen olisi yleensä vähäinen verrattuna poikkeavan vastikeperusteen soveltamisesta yhtiölle aiheutuviin hallintokuluihin.

Yhtiövastikkeen alentaminen vain muun käyttötarkoituksen huoneistoissa tehtävän uudistuksen yhteydessä. Lisäksi ehdotetaan, että 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 vaadittaisiin enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Lisävaatimuksen tarkoituksena on varmistaa, että myös uudistuksen maksajista laskettava äänenenemmistö 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 hallitseviltä osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella on lähtökohtaisesti yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Tämän vuoksi on tarpeen säätää siitä, miten vastikeperusteesta poiketaan tavallisella enemmistöpäätöksellä yhdenvertaisuusperiaatteen 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 vastikeperusteiden 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 voisi tulla säästöä. Viime kädessä osakkeenomistajan on itse osoitettava yhtiölle tuleva säästö. Usein syntyneen säästön arvioinnissa voidaan hyödyntää yhtiön teettämän työn tekijän arviota säästöä.

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 kunnossapitotoista 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 vastikeperusteiden mukainen maksuosuus on keskimääräistä pienempi, hänellä ei myöskään ole oikeutta saada vastikkeen alentamisen lisäksi muuta hyvitystä yhtiölle tulevasta säästöä. Huomioon otettava säästö voi olla enintään työstä aiheutuvan yhtiövastikkeen suuruinen.

Syntyvän säästön määrästä ei ole yleensä tarkoitukseenmukaista sopia etukäteen yhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Yleensä on tarkoitukseenmukaista, että osakkeenomistajan työn yhteydessä hallitus hyväksyy työn otettavaksi huomioon siihen määrään asti, jonka yhtiö säästää myöhemmin kaikkien huoneis-

tojen osalta toteutettavan toimenpiteen kohdalla.

Jos yhtiökokous myöhemmin päättää vastikkeen perimisestä osakkeenomistajalta siten, että päätöksessä ei oteta huomioon yhtiölle tulevaa säästöä edellä esitetyllä tavalla, osakkeenomistaja voisi moittia päätöstä tämän momentin säännösten rikkomisen perusteella. Päätöstä vastustavan osakkeenomistajan pitäisi 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 korjaus- ja korjaus- ja 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 pu-

rettava 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 ehdoteta yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, milloin alennusta on annettava tai miten alennus on laskettava. Vastaus kumpaakin kysymystä on viime kädessä haittava 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 olisi 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 määränemmistöllä 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 vastikeperusteeseen mukaiseen kulujakoon. Käytännössä poikkeusmahdollisuutta ei tiettävästi ole pidetty ongelmallisena kunnossapidon tai uudistusten rahoituksen osalta. Ongelmatilanteiden syntymistä vähentää se, että ehdotuksen ja voimassa olevan 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 lakiehdotuksen mukaan osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat kylpyhuoneen ja keittiön hanat, putkiremontti maksetaan vastikeperusteella, mutta hanojen kustannus voidaan jakaa tämän momentin perusteella vastikeperusteesta poiketen siten, että jokainen huoneisto maksaa omat hanansa.

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 hissien jälkiasennuksen osalta. Hissien jälkiasennuksen osakehuoneistoille tuottama etu jakaantuu yleensä huoneistojen välillä siten, että normaalin vastikeperusteiden soveltaminen eri kerroksissa sijaitseviin huoneistoihin olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Momentissa säädetään siitä, miten vastikeperusteesta poiketaan hissien jälkiasennuksen osalta tavallisella enemmistöpäätöksellä. Yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan myös hissien jälkiasennuksen rahoitusta koskevaan asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätökseen.

Yhtiön päätöksentekoon liittyvistä voimassa olevan lain puutteista huolimatta joissakin yhtiöistä on sovellettu alla esitettyjä malleja hissien 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 normaalivastikkeiden mukainen maksukerroin on 10 yksikköä, 2. kerroksen maksukerroin 20 yksikköä, 3. kerroksen maksukerroin 30. yksikköä jne.) tai,

- vastikeperuste kerrotaan huoneiston ulko-oven ja hissien lähtötason välisten porraskelmien lukumäärällä taikka

- osa kuluista katetaan vastikeperusteiden mukaan ja osa huoneiston sijaintikerroksen mukaisella kertoimella korjatun vastikeperusteiden 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.

Hissien jälkiasennuksesta huoneistolle tuleva etu perustuu lähtökohtaisesti siihen, missä kerroksessa huoneisto sijaitsee. Yleensä huoneistoon kohdistuvan arvonnousun ja kustannusten suhteen täsmällinen määrittelyminen etukäteen päätöstä tehtäessä ei ole kuitenkaan mahdollista. Riitaisuuksien välttämiseksi ja yhtiöiden päätöksenteon helpottamiseksi ehdotetaan, että enemmistöpäätöksellä vastikeperusteesta voitaisiin poiketa vain siten, että kustannukset jaon perusteena on kerros, jossa osakehuoneisto sijaitsee.

Yhtiökäytännössä esiintyvät muut poikkeamistavat, joissa vastike määräytyy porraskelmien lukumäärällä tai normaalivastikkeiden ja sijaintikerroksen tai porraskelmien yhdistelmänä (niin sanottu sekamalli), ovat vaikeasti ymmärrettäviä sekä sekaanusta ja riitaisuuksia aiheuttavina. On mahdollista, että näitä malleja on käytetty sen vuoksi, että yhtiövastikeperusteesta poik-

keamiseen on tarvittu kaikkien osakkeenomistajien yksimielinen päätös.

Ehdotuksessa kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna huoneiston sisäänkäyntikerrosta lähinnä olevan hissien sisäänkäynnin suhteella porrashuoneen sisäänkäyntiä lähinnä olevaan hissien sisäänkäynnin kerrokseen. Huoneiston ja rakennuksen sisäänkäyntien suhde otetaan huomioon puolen kerroksen tarkkuudella. Säännöksessä ei oteta huomioon esimerkiksi yhtiön kellarissa tai ullakolla olevaa varastoa tai yhteistä saunaa, jonka käyttäminen voi helpottaa hissien jälkiasennuksen yhteydessä, koska näiden tilojen käytettävyyden paraneminen ei yleensä vaikuta olennaisesti osakehuoneiston arvoon. Jos osakehuoneistoa lähinnä oleva hissien sisäänkäynti on porrashuoneen sisäänkäyntikerroksen alapuolella, suhdeluku lasketaan porrastanteen sijainnin perusteella. Jos osahuoneisto on useammassa kerroksessa, kussakin kerroksessa olevasta huoneiston osasta perittävään vastikkeeseen voi tulla sovellettavaksi eri suhdeluku, jos porrashuoneesta on sisäänkäynti huoneiston eri kerrokseen.

Jos yhtiöjärjestyksessä on varauduttu hissien jälkiasennukseen, kustannustenjakoon sovelletaan pääsääntöisesti yhtiöjärjestyksen mukaista vastikeperustetta.

Käytännössä ainakin joissakin tapauksissa hissien jälkiasennus on tietävästi 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 hissien jälkiasennuksen kustannuksien maksamiseen. Ei myöskään ole perusteita periä vastiketta hissien rakentamiseen katutasoisen liikehuoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta osalta, jos on syytä olettaa, että uudistus ei lisää heidän huoneistojensa arvoa sen vuoksi, että näiden huoneistojen arvo määräytyy pääasi-

assa vastaavien liiketilojen eikä saman rakennuksen asuinhuoneistojen arvojen perusteella. Tällaisten liiketilojen ja autotallien osalta kysymykseen tulee vapauttaminen vastikkeidenmaksuvelvollisuudesta 4 momentin perusteella.

Ehdotuksesta seuraa, että

- kolmikerroksisissa 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 hissien 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 hissien jälkiasennuksen kuluista

- vastaavassa nelikerroksisissa kerrostalossa, jossa porrashuoneen sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien sisäänkäynti on 0,5 kerrosta ensimmäisen kerroksen alapuolella ensimmäinen kerros maksaa 1,5/10,5 osaa kuluista,

- nelikerroksisissa kerrostalossa, jossa hissiin pääsee katutasosta ja jonka ensimmäisessä kerroksessa on yhteisiä tiloja taikka autotallitai toimistohuoneistoja, autotalli- ja toimistohuoneistojen omistajat eivät osallistu hissien jälkiasennuksen kuluihin (ks. 4 momentti), ensimmäinen asuinkerros maksaa 2/9 osan, toinen asuinkerros 3/9 osaa ja kolmas asuinkerros 4/9 osaa rakennuskuluista (liite 2).

Jos yhtiössä on useita porrashuoneita ja vain osaan näistä on tarkoitus jälkiasentaa hissi, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on, että hissien rakentamiskustannuksista vastaavat vain kyseisen porrashuoneen huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat 33 §:ssä säädetyllä tavalla.

Hissien asentamisen jälkeen voi olla perusteltua, että hissien kunnossapitokustannukset maksetaan normaalilla vastikeperusteella, jos hissien 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 momentin mukaan yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä siitä, että osakkeenomistajalta ei peritä vastiketta muissa osakehuoneistoissa toteutettavaa

uudistusta varten, jos osakkeenomistajan huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus on toinen kuin niiden huoneistojen, joissa uudistus toteutetaan. 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. Sama koskee osakkeenomistajaa, jonka osakehuoneisto on toisessa rakennuksessa. Tällä perusteella hissien 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 on tarpeen säätää siitä, miten vastikeperusteesta poiketaan tavallisella enemmistö päätöksellä 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 äänten enemmistöä yhtiökokouksessa.

Momentti tulee sovellettavaksi 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 koh-

tuulliseen 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.

Yleensä säännöksen soveltamisalaan kuuluvat merkittävät uudistukset kohdistuvat asuinhuoneistoihin. Tällaisia sinänsä tavanomaisia uudistuksia ovat esimerkiksi parvekkeiden jälkiasentaminen kaikkiin asuinhuoneistoihin tai kylpyhuoneiden rakentaminen asuinhuoneistojen wc-tiloihin. Ehdotuksen mukaan tällaiseen uudistukseen ei voitaisi 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 kunnossapitokuluvaihtelu huomioon ottaen myös muuhun käyttöön tarkoitettujen osakehuoneistojen kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen, kuten parvekelasituksen rakentaminen tietyissä tapauksissa (KKO 2005:83) ja ikkunoiden uusiminen uudisrakentamista koskevien vaatimusten 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 määrän enemmistö päätöksellä päättää sellaiseen ajankohdan tavanomaisen

tason ylittävästä uudistuksesta tai sellaiseen yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen osaa osakehuoneistoista hyödyttävään uudistukseen, johon ei ole varauduttu yhtiöjärjestyksessä.

Ehdotuksen mukaan yhtiökokouksen päätös yhteisten tilojen käyttämisestä 2 momentissa tarkoitetulla tavalla on tehtävä kahdenkolmasosan määräenemmistöllä. Tavanomaisen tason ylittävästä 1 momentissa tarkoitetusta uudistuksesta sen sijaan voitaisiin päättää tavallisella enemmistö päätöksellä, koska 3 momentin mukaan uudistuksen kustannuksista vastaavat vain siihen suostuneet osakkeenomistajat ja heidän osakkeidensa uudet omistajat.

Voimassa olevan lain mukaan tavanomaisen tason ylittävää uudistusta ei voida lainkaan rahoittaa yhtiövastikkeella, joten hanke voidaan rahoittaa vain siihen suostuvilta osakkeenomistajilta perittävillä muilla maksuilla. Ehdotus liittyy 3 luvun 2 §:n 1 momentin 3 kohtaan, jonka mukaan yhtiövastiketta voidaan periä kaikkien asianmukaisesti päätettyjen uudistusten rahoittamiseksi. Tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen osalta ehdotettu säännös muuttaa oikeustilaa lähinnä siten, että uudistuksen kustannusten kattamiseen perittävien maksujen laiminlyöntiin voidaan soveltaa tässä asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä yhtiön saatavien turvaamiskeinoja eli säännöksiä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja osakkeen uuden omistajan vastuusta laiminlyödyistä vastikkeesta. Osakkeenomistaja olisi 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 ehdotus 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 uudis-

tus 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 osakkeiden sallitaan käyttää yhteisiä tiloja muutostyöhön.

Ehdotetun 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.

Ehdotettavassa 4 momentissa säädetään hissien jälkiasennusta koskevasta päätöksestä silloin, kun hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneistoista. Päätökseen vaaditaan 26 §:ssä tarkoitetun enemmistön lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneisto sijaitsee kyseisessä porrashuoneessa. Lisävaatimus on tarpeellinen, koska kustannukset jaetaan tällöin 32 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken.

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. Voimassa olevan lain 40 ja 44 §:n säännökset ehdotetaan muutettavaksi osakeyhtiölain 5 luvun 30 §:ää vastaavasti.

Pykälän 1 momentissa säädetään voimassa olevan lain 40 §:n 1 momentin mukaisesti, että yhtiökokous päättää määräenemmistöllä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Yhtiöjärjestyksen muutoksesta voitaisiin kuitenkin päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistö päätöksellä silloin, kun vastikeperustet-

ta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva veden todellinen kulutus. Ehdotettavan 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 mittaamisen 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 ennakoita 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 varauksen koskee yhtiöjärjestyksen muuttamisen aikana tavanomaista uudistusta. Jos yhtiöjärjestyksessä on tiukennettuja päätöksentekovaatimuksia, niitä tulee soveltaa myös varauman ottamiseen yhtiöjärjestysmääräyksiin. 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 olisi oikeus moittia uudistuksen toteuttamista koskevaa päätöstä. Esimerkiksi hissien jälkiasennusta koskevan varauman lisääminen yhtiöjärjestykseen voi olla vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta, jollei vastikeperusteeseen noudattamiseen kustannusten jaossa saada alempien kerrostien huoneistojen hallitsevien osakkeen-

omistajien suostumusta tai vastikkeen maksuvelvollisuudesta ei määrätä 32 §:ssä tarkoitettulla 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 merkityksensä 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 vastikeperusteeseen mukaisesti, ja myöhemmin päätetään hissien 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 ehdotetaan voimassa olevan lain 44 §:n 1 momentin 1 virkkeen säännöstä, jossa säädetään velvollisuudesta ilmoittaa yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröitäväksi viivytyksettä sekä siitä, ettei muutosta saa, eikä voi, panna täytäntöön ennen muutoksen rekisteröintiä.

Voimassa olevan lain 44 §:n 2 momenttia vastaava säännös ehdotetaan otettavaksi lakiin aikaisempaa yleisemmässä muodossa. Voimassa olevassa 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. Yhtiöjärjestyksestä 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 ehdotetaan voimassa olevan lain 40 §:n 2 momenttia säännöstä, jonka mukaan yhtiön luopuminen nimellisarovosta ei vaikuta sellaiseen oikeuteen, joka määräytyy nimellisarvon perusteella, ellei tästä erikseen päätetä.

35 §. *Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen.* Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava osakkeenomistajan suostumus silloin, kun muutoksella on osakkeenomistajan kannalta 1 momentissa luetellut vaikutukset. Tilanteet, joissa suostumusta vaaditaan, vastaavat hyvin pitkälle voimassa olevan lain 41 ja 42 §:n säännöksiä. Koska ehdotuksessa 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.

Kaavamaisista suostumusvaatimusta ei sovellettaisi 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.

Voimassa olevan lain tapaan myös ehdotettavat säännökset koskevat lähtökohtaisesti jo annettuja osakkeita.

Pykälän 1 momentin 1 kohta vastaa voimassa olevan lain 41 §:n 1 kohtaa. Hallinto-oikeuden muutoksena pidetään myös sellaista rajoitusta, joka estää tai haittaa huoneiston käyttämistä sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla. Kohtaa sovelletaan siten esimer-

kiksi päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen siten, että asuinhuoneistoa ei saisi vuokrata asuinkäyttöön tai siten, että asuinhuoneistossa ei saisi pitää tavanomaisia lemmikkieläimiä tai jossain muussa suhteessa viettää tavanomaista elämää (KKO 2008:7). Normaalialia ja tavanomaista asumista on käsitelty yksityiskohtaisemmin 8 luvun 2 §:n perusteissa.

Momentin 2 kohta vastaa voimassa olevan lain 41 §:n 2 kohtaa. Minkään osakehuoneiston käyttötarkoitusta ei voitaisi 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 totetus-, 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 voimassa olevan lain 41 §:n 3 kohtaa. 2 luvun 5 pykälässä tarkoitettun 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 voimassa olevan lain 41 §:n 4 kohtaa ja 42 §:n 1 momenttia, joissa säädetään 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 suostumusta ei tarvita silloin, kun vastikeperustetta muutetaan 2 momentissa tarkoitettulla tavalla.

Edellä 34 §:n 1 momentissa tarkoitettulla määräenemmistö päätöksellä voidaan siten lisätä yhtiöjärjestyksen 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 enemmistö päätöksellä. Siirtymisestä veden mittaamiseen perustuvaan vastikkeeseen ja sitä koskevan yhtiöjärjestyksensä määräyksen muuttamisesta säädetään 6 luvun 34 §:ssä. Toisaalta tällaisen vesimaksu määräyksen poistamiseen tai muuttamiseen siten, että mittarointi vaihdetaan henkilö lukuun, vaaditaan määräenemmistö päätöksen 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 yhtiöjärjestyksen tai määräyksen poistamiseen, joten tällaiseen päätökseen riittää yleensä kahdenkolmasosan määräenemmistö päätös. 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 välttämättömyshyödykkeiden, kuten jätehuollon, lämmityksen, veden ja sähkön kustannusten kattamiseksi perittäviä maksuja koskeviin yhtiöjärjestyksensä määräyksiin.

Momentin 5 kohdan mukaan osakkeenomistajan suostumusta vaaditaan, jos hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen vähennetään yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Viimeksi mainittu tilanne voi käytännössä ilmetä lähinnä sellaisessa asunto-osakeyhtiölakia soveltavassa vanhassa yhtiössä, jossa on taloudellisten oikeuksien suhteen erilaisia osakkeita, tai sellaisessa muussa yhtiössä, jolla on paljon muita kuin vastiketuloja. Vastaavaa säännöstä ei ole voimassa olevassa laissa. Säännöksen mallina on osakeyhtiö lain 5 luvun 29 §:n 1 momentin 1 kohta.

Momentin 6 kohdan mukaan osakkeenomistajan suostumus tarvitaan, jos yhtiöjärjestyksen otetaan määräys, jolla mahdollistetaan isännöitsijän valinta hallituksen puheenjohtajaksi 7 luvun 8 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, joka on tarpeen, koska voimassa olevasta laista poiketen ehdotuksessa sallitaan isännöitsijän valitseminen hallituksen puheenjohtajaksi, jos siitä on määrätty yhtiöjärjestyksessä tai kaikki osakkeenomistajat suostuvat siihen.

Pykälän 2 momentissa säädetään voimassa olevan 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 selvyden vuoksi nimenomaisesti siitä, milloin osakkeenomistajan katsotaan suostuneen päätökseen. Päätöstä kannattaneen osakkeenomistajan katsotaan suostuneen siihen, jollei hän osoita sellaista äänestyskäyttäytymiseensä vaikuttanutta seikkaa, jonka osalta hän vedota yleisiin oikeusperiaatteisiin hyväksytyllä tavalla. Momentti vastaa nykyistä oikeustilaa.

36 §. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhtiöjärjestyksen määräyksen kohtuullistamisesta tuomioistuimen päätöksellä silloin, kun yh-

tiökokous ei ole hyväksynyt kohtuullistamista koskevaa ehdotusta.

Pykälän mallina on voimassa olevan lain 43 § siten muutettuna, että *1 ja 2 momentin* mukaan pykälää voitaisiin soveltaa myös silloin, kun hallitus on ehdottanut yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Kanneoikeus alkaisi siitä, kun yhtiökokous on hylännyt ehdotuksen, tai, jos päätöksentekoa viivytellään, kahden kuukauden kuluttua yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan ehdotuksen tekemisestä. Jälkimmäisestä säännön seurauksena yhtiökokouksen pitämisen viivyttämällä tai asian käsittelyn estämisellä ei enää voisi viivyttää tai estää kohtuullistamiskanteen käsittelyä tuomioistuimessa.

Ehdotetun *3 momentin* mukaan yhtiökokouksen pöytäkirjaan olisi merkittävä niiden osakkeenomistajien nimet, jotka äänestyksessä vastustavat yhtiöjärjestyksen muuttamista. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista koskevasta vaatimuksesta ei siten voitaisi päättää suljetulla lippuäänestyksellä.

Kanteen nostamisen määräajasta säädetään *4 momentissa* voimassa olevan 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 voimassa olevan 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 yhtiöjärjестystä sen kohtuuttomuuden vuoksi. Ehdotus perustuu jäljempänä esitettyyn voimassa olevan lain 43 §:n ja varalisuusoikeudellista 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 voitaisiin 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 arvioidessa ei oteta huomioon osakkeenomistajan henkilökohtaisia olosuhteita.

Lisäksi erilaiset kulutukseen perustuvat maksuperusteet voivat perustua yleisesti riittävän ennakoitavissa pidettyyn arvioon kuluksista (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 sopimus-

suhteissa. 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 voimassa olevan lain 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 arviotaessa otettiin erityisesti huomioon se, mihin ullakkohuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden merkisijät 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 voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 43 §:n 3 momentin tarkoittamaan kohtuuttomuuteen siten, että se aiheuttaisi kysymyksessä olevia huoneistoja hallitseville osakkeenomistajille lainkohdassa tarkoitettua huomattavaa rasisitusta tai tuottaisi muille osakkeenomistajille lainkohdassa tarkoitettua merkittävää etua.

Vain merkittävä toisen kustannuksella saatava etu tai huomattavan rasisituksen 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 yhtiöjärjestyksestä 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). Virheenä tulevat kysymykseen erilaiset yhtiöjärjestykseen vahingossa jääneet virheellisuudet. 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 perustajaosakkeenomistajan hyväksi eivätkä muut osakkeenomistajat ole voineet ennakoida tällaisen kohtuuttomuuden olemassaoloa

(KKO:1984—II—188). Jos yhtiöjärjestyksessä on epäselviä määräyksiä tai virheellisyksiä, 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 kynnyks on 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. Yksittäistapaukselliseen 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 parvekettä. Yksittäistapauksellisenkin 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 voimassa olevan 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 voimassa olevan lain 45 §:n 1 momentista siten, että myös 20 luvussa ehdotettavasta yhtiön jakautumisesta pitäisi 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 määränemmistöllä, koska yhtiön yhtiöjärjestyksestä on käytännössä muutettava sulautumisen yhteydessä. Sääntely vastaa tältä osin voimassa olevaa lakia (ks. HE 216/1990 vp, s. 42).

Pykälän 2 momentin mukaan 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua luovutuksesta voidaan päättää enemmistö päätöksellä, 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. Voimassa olevaa lakia vastaavasti yhtiön päätöksentekoon sovelletaan lain yleissäännöksiä yhtiöjärjestykseen perustuvan osakkeenomistajan hallintaoikeuden rajoittamisesta ja osakkeenomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta (ks. HE 216/1990 vp, s. 42).

Ehdotuksen tarkoituksena on selvittää oikeustilaa vähäiseen luovutukseen sovellettavien päätösvaatimusten osalta. Tällaisia luovutuksia koskevaa voimassa olevan lain 45 §:n 1 momentin toisen virkkeen säännöstä on pidetty epäselvänä, koska siinä säädetty edellytykset eivät ole riittävän yksiselitteisiä ja ne poikkeavat muualla asunto-osakeyhtiölaissa säädetystä yhtiön ja osakkeenomistajien välisiä suhteita koskevista periaatteista. Ehdotettu selvitys helpottaa yhtiöiden päätöksentekoa ja osakkeenomistajien asemaa. Ehdotuksen perusteella luovutuksen vaikutusta osakkeenomistajan aseman arvioidaan objektiivisesti arvioitavissa olevien seikkojen perusteella eli sen perusteella, miten toimipide vaikuttaa osakehuoneistojen arvoon.

Tässä tarkoitettun alueen tai rakennuksen luovuttamisesta voitaisiin päättää yleensä enemmistö päätöksellä, jos luovutus toteutetaan käyväällä 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 sellaisissa tapauksissa, 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 henkilökoh- taisten mieltymystensä perusteella asunnon käytettävyys huononisi. Sisällön osalta yksittäinen osakkeenomistaja voisi 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 yhdenvertaisuusperi-

aatteen noudattaminen voi edellyttää, että luovutukseen saadaan kyseisen osakkeenomistajan suostumus.

Momentin poikkeussäännöstä voitaisiin 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 voitaisi 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 päätöksentekoodellytystä voidaan tiukentaa yhtiöjärjestyksen määräyksellä, mutta ei lieventää.

Pykälän 3 momentissa säädetään, että kaikkien osakkeenomistajien suostumusta ei tarvita 1 momentin 2, 3 tai 5 kohdassa tarkoitettujen päätösten 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 voimassa olevan lain 45 §:n 2 momentista siten, että helpotettua päätöksentekoa ei enää sovellettaisi 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 osakkeenomistajil-

le huomattavaa vahinkoa, enemmistöllä tulee olla mahdollisuus saada yhtiö asetettua selvitystilaan yksittäisten osakkeenomistajien vastuksesta huolimatta. Toisaalta ehdotetaan, 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 määränemmistöllä. Jakautumisen seurauksena yhtiön vastuulla olevien kustannusten jakajien määrä vähenee, mikä yleensä lisää yksittäisen osakkeenomistajan riskiä kunnossapidosta.

Pykälän 4 momentissa säädetään, että tuomioistuimien 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 koituvan hyöty. Vastaavaa säännöstä ei ole voimassa olevassa laissa. Säännöksen tarkoitus on helpottaa esimerkiksi lähekkäin sijaitsevien samankaltaisen rakennuskannan omistavien yhtiöiden sulautumista. Tuomioistuimissa on osoitettava kunkin sulautuvan yhtiön osalta, että momentin ehdot täyttyvät. Tuomioistuimien voisi sallia sulautumisen yksittäisten osakkeenomistajien vastuksesta huolimatta lähinnä silloin, kun yksittäiset osakkeenomistajat esittävät sellaisten samalla alueella, samalla tavalla ja samaan aikaan rakennettuja ja samantasoisissa 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 selvyden vuoksi, että päätöstä kannattaneen osakkeenomistajan katsotaan antaneen suostumuksensa päätökseen. Lisäksi todetaan, että osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen. Momentti vastaa olemassa olevaa oikeustilaa.

7 luku **Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**

Luvussa säädetään voimassa olevan lain 4 luvun tapaan hallituksesta ja isännöitsijästä sekä yhtiön edustamisesta.

Lain selkeyden lisäämiseksi säännökset esitetään toimitelun kerrallaan ja toimitelinkohdainen käsittely aloitetaan toimitelimen tehtävistä, ei valinnasta. Ratkaisu lisää pykälien määrää. Sääntely kattaa kuitenkin pääasiassa samat seikat kuin voimassa oleva laki. Keskeisimmät muutokset koskevat isännöitsijää. Isännöitsijäksi voidaan voimassa olevasta 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 voimassa olevasta 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 selvyden vuoksi useita tarkennuksia, esimerkiksi 7 §:ssä on säädetty tehtävien siirtämisestä hallitukselta yhtiökokoukselle. Täsmennykset vastaavat pitkälti voimassa olevaa oikeutta. Lain selkeyden parantaminen on myös lisännyt pykälien määrää.

Luvussa määriteltyyn yhtiön johtoon kuuluvat isännöitsijä ja hallitus. Näistä hallitus on ainoa pakollinen toimitelimen. Voimassa olevaa oikeutta selkeytetään siten, että muihin kuin johtoon kuuluviin edustajiin ei sovelletaisi johtoa koskevia säännöksiä.

Yhtiön johto

1 §. Hallitus ja isännöitsijä. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakeyhtiön toimielimistä. Samalla pykälässä määritellään yhtiön johto asunto-osakeyhtiöoikeudellisena käsitteenä. Asunto-osakeyhtiölain yhtiön johdon käsite kattaa siten hallituksen ja isännöitsijän. Pykälä sisältää myös selvyuden vuoksi viittaukset yhtiön johdon tehtävien ja vastuun kannalta keskeisiin säännöksiin.

Sisällöltään ehdotettua pykälää vastaavat säännökset ovat voimassa olevan lain 50 ja 52 §:ssä. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 1 §:ää sillä erotuksella, että asunto-osakeyhtiössä ei edelleenkään voisi 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. Ehdotus poikkeaa näiltä osin voimassa olevan 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 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. Palvelussopimusta, 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 lojaliteetti-velvollisuuden, sekä 24 luvun vahingonkor-

vausta 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* säädettäisiin hallituksen tehtävistä. Hallituksella on ehdotuksen 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.

Ehdotettu toimivallanjako vastaa voimassa olevaa lakia.

Hallituksen tehtävien määrittely vastaa voimassa olevan 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 jätettäisiin tarkoituksellisesti edelleen yleisluontoisen säännöksen varaan. Voimassa olevan lain määritelmä on osoittautunut toimivaksi. Määritelmän yleisluontoisuutta puoltaa se, että yhtiöt voivat olla varsin erilaisia, minkä vuoksi tehtäviä ei kuitenkaan voitaisi 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 mainita voimassa olevan lain 54 §:n *1 momentissa* hallituksen tehtävänä. Nimenomaisen maininnan tarkoituksena on osoittaa nykyistä 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 noudatettava kiinteistön ja rakennusten pidon tasosta.

Momentissa säädettäisiin myös voimassa olevan lain 54 §:n 3 momentin mukaisesti, että hallitus vastaa yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä ei edelleenkään olisi 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. Ehdotetusta 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 voimassa olevan 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 voimassa olevan lain 54 §:n 2 momentista ilmenevää sääntöä ehdotetaan täydennettäväksi toimivallan jalkoa koskevien yleisen 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 voimassa olevasta lain 61 §:stä, jonka mukaan kielto noudattaa pätemätöntä päätöstä ulottuu kaikkiin yhtiön osakeyhtiölaissa tarkoitettuihin edustajiin. Ehdotuksessa 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 ovat voimassa olevan lain 56 §:n 1 momentissa ja 57 §:n 2 momentissa. Ehdotus 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 voimassa olevan oikeuden kantaa vastaava virke, jossa selvennetään sitä, miten päätösvaltaisuus lasjetaan. Uuden säännöksen mukaan läsnä olevien määrää verrataan hallitukseen valittuihin jäseniin, eikä esimerkiksi 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 pyritävä saamaan mahdollinen varajäsen. Kiireellisessä tapauksessa on kuitenkin tärkeämpää saada päätösvaltainen hallitus koolle kuin pyrkiä varmistamaan jokaisen jäsenen osallistuminen. Säännökset vastaavat voimassa olevan lain 57 §:n 1 momenttia ja osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momenttia.

Momenttiin ehdotetaan selvyyden vuoksi lisättäväksi 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 hyväksyttäväksi myös voimassa olevan 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 nykyäänkin. Pätemättömyyteen vetoamiseksi ei ole säädetty määräaika. On katsottu, että osakkeenomistaja, jonka oikeutta päätöksen täytäntöönpano välittömästi koskee, voi omalta osaltaan ajaa kannetta pätemättömyyden toteuttamiseksi. Yleistä oikeutta tuomioistuimessa moittia hallituksen päätöksiä ei kuitenkaan ole. Eri asia on, että ehdotuksen 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 syntyneen 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 tiesi päätöksen tekotapaan liittyvistä merkittävistä virheistä.

4 §. Hallituksen jäsenen esteellisyys. Pykälässä säädettäisiin pääasiassa hallituksen jäsenen esteellisyydestä. Käytännössä esteellisyyssäännöksiä on tulkittu verrattain ankarasti. Esteellisyys ei tulisi sovellettavaksi muuhun kuin yhtiön johtoon kuuluvaan yhtiön edustajaan.

Ehdotuksen lähtökohdat vastaavat voimassa olevan lain 58 §:ää. Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että esteellisyyssäännöksiä sovellettaisiin 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 myöntämi-

sestä hänelle itselleen. Ehdotusta vastaava säännös on voimassa olevan lain 58 §:n 1 momentin 1 kohdassa ja osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:ssä.

Momentin 2 kohdan mukaan hallituksen jäsen on esteellinen, kun hallitus päättää selaisesta 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 esteellisyytilanteiden välttämiseksi on kuitenkin suotavaa, että yhtiökokous päättää vaiheittaisessa toteutuksessa noudatettavista periaatteista silloin, kun se on toimenpiteen toteutuksen kannalta taroituksenmukaista.

Voimassa olevassa laissa ei ole tätä kohtaa vastaavaa rajoitusta, josta on tarpeen säätää, koska näihin asunto-osakeyhtiölakiin perustuviin osakkeenomistajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin voi liittyä vastaavia eturistiriitoja kuin voimassa olevassa 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. Voimassa olevassa laissa (27 §) vastaava rajoitus koskee vain osakkeenomistajaa, kun yhtiökokous päättää hänen osakehuoneistonsa ottamisesta yhtiön hallintaan. Vastaavasta esteellisyyserusteesta 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 tarkoitettun asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Sopimusten ja muiden oikeustoimien osalta vastaava rajoitus on voimassa olevan lain 58 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 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 on voimassa olevan lain 58 §:n 2 momentissa ja osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:ssä.

5 §. *Hallituksen kokoontuminen.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevan 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 säädettäisiin niin ikään voimassa olevan lain mukaisesti siitä, että hallituksen puheenjohtajalla on velvollisuus kutsua hallituksen kokous koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii.

Voimassa olevassa laissa säädettyä hallituksen jäsenen oikeutta kutsua kokous koolle ehdotetaan rajoitettavaksi 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 käytännössä syntynyt puheenjohtajan kieltäytyessä tai ollessa kyvytön kutsumaan hallitusta koolle. Voimassa olevaa lakia vastaavasti yksikin hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi toimittaa kutsun, jos hallituksen puheenjohtajaa ei ole valittu tai hän on estynyt. Ehdotus poikkeaa sisällöltään osakeyhtiölain 6 luvun 5 §:n 1 momentista vain voimassa olevan lain 56 §:n 2 momenttia vastaavasti 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 olisi 18 §:n perusteella edelleen pääsääntöisesti oikeus olla paikalla kokouksessa ja käyttää siellä puhevaltaa. Pykälässä todettaisiin sel-

vyiden vuoksi, että läsnäolosta voitaisiin määrätä myös yhtiöjärjestyksessä. Myös tilintarkastajalla saattaa olla tilintarkastuslain 19 §:n nojalla ja toiminnantarkastajalla tämän lain nojalla oikeus olla läsnä kokouksessa. Momentti vastaa nykyistä 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. Säännökset vastaavat voimassa olevan lain 56 §:n 3 momenttia. Ehdotus poikkeaa osakeyhtiölain 6 luvun 6 §:stä voimassa olevaa 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 poikkeuksellisissa tapauksissa päättää, että pöytäkirjan allekirjoittaa muu jäsen kuin puheenjohtaja.

Oikeudellisesta näkökulmasta arvioituna pöytäkirjaan tulisi merkitä tehtyjen päätösten lisäksi erityisesti jäsenten eriävät mielipiteet ja mahdollisten äänestysten tulokset, joilla on merkitystä hallituksen jäsenen 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. Voimassaolevasta laista ja osakeyhtiölaista poiketen katsotaan aiheelliseksi säätää osakkeenomistajan oikeudesta saada tieto hallituksen päätöksestä kyseisissä tilanteissa. Osakkeenomistajan pyynnöstä tieto on annettava kirjallisesti.

7 §. Tehtävien siirtäminen. Lakiin ehdotetaan selvyyden vuoksi nimenomaisia sään-

nöksiä tehtävien siirtämisestä yhtäältä isännöitsijältä hallitukselle ja toisaalta hallitukselta yhtiökokoukselle. Säännökset vastaavat voimassa olevan lain mukaisia periaatteita ja käytäntöjä. Lakiin ei ehdoteta 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 voimassa olevaa 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 voimassa olevan 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 päättäväkseen 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 vapautua vahingonkorvausvastuusta tämän momentin nojalla tapahtuneen tehtävien siirron perusteella, joskin täytäntöönpanovastuu ja mahdollisesti myös esittelijän vastuu jää hallitukselle. Jos yhtiö-

kokoukselle 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.

Ehdotuksessa ei säännellä 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 päättymisen

8 §. Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan olettamasaännöstä hallituksen jäsenmäärästä, jolloin asiasta ei olisi välttämätöntä erikseen määrätä yhtiöjärjestyksessä. Olettamasaännöksen mukaan hallituksessa on kolmesta viiteen jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä ei tarvitse määrätä hallituksen jäsenten lukumäärästä, jos olettamasaännös riittää yhtiön tarpeisiin. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä olettamasaännöksestä poikkeavasta vähimmäis- tai enimmäismäärästä tai kiinteästä jäsenten lukumäärästä. Hallitukseen on aina valittava vähintään yksi varsinainen jäsen.

Oletettu hallituksen jäsenten vähimmäismäärä vastaa voimassa olevan lain 50 §:n 1 momentin pääsääntöä. Voimassa olevasta laista poiketen yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakkeenomistajien hallinnassa ole-

vien osakehuoneistojen lukumäärästä riippumatta, että hallituksessa on yksi tai kaksi jäsentä. Muutos on tarpeen yhtiöiden ja niiden omistuspuhjan erilaisuuden vuoksi.

Voimassa olevan lain 50 §:n 1 momenttia vastaavasti 2 momentissa säädetään, että hallituksessa, jossa on yksi tai kaksi jäsentä, on lisäksi oltava ainakin yksi varajäsen. Edelleen voimassa olevan lain tapaan säädetään, että varajäsenen 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 poikkeuksellisissa tilanteissa rinnastettu varajäsen varsinaiseen jäseneseen silloinkin, kun varajäsen ei muodollisesti ole toiminut varsinaisen jäsenen tilalla.

Momentti poikkeaa osakeyhtiölain 6 luvun 8 §:n 1 momentista hallituksen jäsenten lukumäärää koskevan olettamasaännön suhteen edellä mainitusta syystä (osakeyhtiölain olettamasaännönä 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.

Voimassa olevan lain 56 §:n 1 momentin mukaan isännöitsijää ei voida missään olosuhteissa valita hallituksen puheenjohtajaksi. Ehdotuksen mukaan tämä olisi jatkossa 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 osakkeen-

omistajat kuuluvat samaan konserniin. Tarkoitus on helpottaa yhtiön hallinnon järjestämistä yhtiössä, jossa osakkeenomistajilla on yleensä täysin yhtenevä intressi 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. Ehdotusta vastaava säännös on voimassa olevan lain 50 §:n 3 momentissa ja osakeyhtiölain 6 luvun 9 §:ssä.

Pykälän 2 momentin mukaan vähemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä voidaan valita muussa järjestyksessä. Sisällöltään vastaava säännös on voimassa olevan lain 50 §:n 3 momentissa. Säännöksessä käytettäisiin näiltäkin osin sanaa ”valita” voimassa olevan 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.

Pykälään ehdotetaan voimassa olevaan lakiin nähden uutta säännöstä, 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 momentiksi ehdotetaan osittain voimassa olevan lain 53 §:ää vastaavaa säännöstä hallituksen jäsenen kelpoisuudesta. Pykälään ehdotetaan nimenomaista säännöstä siitä, että hallituksen jäsenenä ei voi toimia oikeushenkilö. Lisäksi ehdotuksessa laajennetaan josain 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 voisi 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 tarkoitettulla tavalla. Lain 8 §:n nojalla edunvalvoja voidaan määrätä, jos täysi-ikäinen 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 kiello ei koske tiettyä liiketoimintaa, tiettyjä tehtäviä taikka toimintaa tietyssä yhteisössä tai säätiössä.

Pykälän 2 momentissa säädetään voimassa olevan lain 53 §:n 1 momentin mukaisesti, että vähintään yhden hallituksen jäsenen kotipaikan on oltava Euroopan talousalueella. Poikkeuksen vaatimuksesta voisi 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 jäseneksi.

11 §. Hallituksen jäsenen toimikausi. Pykälän 1 momentti sisältää olettamasaännökset hallituksen jäsenen toimikauden pituudesta. Yhtiöjärjestyksessä ei siten tarvita määräystä toimikaudesta, ellei toimikausien haluta poikkeavan lain olettamasaännöksistä. Toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan toimikaudesta määrätä toisin. Lain olettamasaännöksestä poikkeava määräys voi koskea sekä toimikauden pituutta (muu määräaika tai toistaiseksi jatkuva toimikausi) että valinnan tekevää yhtiökokousta. Henkilövalinnat voitaisiin siten edelleen osoittaa varsinaisesta yhtiökokouksesta erilliseen varsinaiseen yhtiökokoukseen. Jos esimerkiksi yhtiön tilikausi on kalenterivuosi ja yhtiöjärjestyksessä on määrätty varsinaisesta kevä- ja syysyhtiökokouksesta, henkilövalinnat voitaisiin 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 päättä 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 selvyuden vuoksi syytä määrätä esimerkiksi, että toimikausi päättyy vastaavan valintakokouksen päättyessä (eikä vielä valintaa seuraavan, tilinpäätösasioista päättävän, yhtiökokouksen päättyessä).

Voimassa olevan lain 8 §:n 10 kohdan ja 50 §:n 2 momentin mukaan yhtiöjärjestyksessä on aina määrättävä määräaikaisesta, enintään noin neljä tilikautta kestävästä toimikaudesta. Olettamasaäntöä ja toistaiseksi jatkuvan toimikauden sallimista ehdotetaan 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 olettava varsinaisten yhtiökokousten välisen ajan kestävästä toimikaudesta, koska tällöin voidaan tarvittaessa välttää vanhojen hallituksen jäsenen 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 on voimassa olevan 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 ovat voimassa olevan lain 51 §:n 1 momentissa ja 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 eroamisen on voimassakin olevan lain nojalla 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 ovat voimassa olevan lain 51 §:n 1 momentissa ja osakeyhtiölain 6 luvun 12 §:n 2 momentissa.

Pykälän 3 momentissa selvennetään voimassa olevan 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. Voimassa olevaa lakia vas-

taavalla tavalla ehdotus poikkeaa osakeyhtiölain 6 luvun 12 §:n 3 momentista siten, että asunto-osakeyhtiön hallituksen viimeinen jäsen voi kutsua yhtiökokouksen koolle ilman lääninhallituksen päätöstä.

13 §. Hallituksen jäsenen erottaminen. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin voimassa olevan 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 selvyuden vuoksi itse säännöksessä, vaikka sen voi katsoa sisältyvän erottamisen käsitteeseen. Vakiintuneen kannan mukaan erottamisoikeutta ei voida sopimuksin tai yhtiöjärjestyksellä rajoittaa.

Momenttiin ehdotetaan uutta säännöstä, jonka mukaan muun kuin yhtiökokouksen valitseman jäsenen voi erottaa yhtiökokous, jos säännöksessä tarkoitettun muun tahon valintaoikeutta ei enää ole. Valintaoikeus voi päättyä puhtaasti yhtiöjärjestyksen muutoksen takia taikka muun olosuhteiden muuttamisen johdosta. Valintaoikeus on voitu esimerkiksi sitoa tiettyjen erityisehtojen täytymiseen. Valintaoikeutta ei enää ole siinäkään tapauksessa, että valitsijana oleva luonnollinen henkilö on kuollut tai oikeushenkilö purettu taikka on tapahtunut jokin muu vastaava muutos ja yhtiöjärjestyksestä on muutettu vastaamaan muuttunutta asiointilaa. Momentti vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 13 §:n 1 momenttia.

Pykälän 2 momentissa säädetään erotettujen jäsenen toimikauden päättymisestä. Yhtiökokouksen erottaman jäsenen toimikausi päättyy erottamisesta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiökokous päättä muusta ajankohdasta. Säännöksen sisältämä oletama on yhdenmukainen edellä 11 §:ssä olevan toimikauden päättymistä koskevaa säännöksen kanssa. Yhtiökokous voisi kuitenkin päättää muustakin toimikauden päättymisajasta. Toimikausi voitaisiin määrätä päättyväksi myös kesken yhtiökokouksen. Muun tahon kuin yhtiökokouksen erottaman jäsenen ero astuu ehdotuksen mukaan voimaan välittömästi, jollei erottamisen yhteydestä käy muuta ilmi. Momentti vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 13 §:n 2 momenttia.

14 §. Hallituksen täydentäminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevan lain 51 §:n 2 momenttia vastaavalla tavalla hallituksen täydentämisestä tilanteessa, jossa jäsen on eronnut, erotettu tai menettänyt jäsenkelpoisuutensa. Yleensä tämä tarkoittaa ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsuamista. Säännös vastaa pääosin voimassa olevaa lakia, mutta poikkeaa siinä, että mikäli hallituksen jäsenen valinta kuuluu yhtiökokoukselle ja hallitus on päätösvaltainen, valintaa voidaan lykätä seuraavaan yhtiökokoukseen. Voimassa olevan lain mukaan lykkäys voidaan tehdä siihen seuraavaan yhtiökokoukseen, jossa jäsenet muutenkin olisi valittava. Ehdotus 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 ehdotetaan säädettäväksi 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 tarkoitettuja tiedot.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä. Muutosehdotus liittyy konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuuteen, josta ehdotetaan säädettäväksi 10 luvussa.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 15 §:ää.

16 §. Sopimus ainoan osakkeenomistajan kanssa. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhtiön ainoan osakkeenomistajan kanssa teh-

tävien sellaisten sopimusten ja sitoumusten dokumentoinnista, jotka eivät kuulu yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä. Ehdotettu säännös on tarpeen yhtiön ja sen perustajan ja perustamisvaiheessa osakkeita merkinneiden välisten oikeussuhteiden 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 ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevan 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 voimassa olevaa lakia.

Momenttiin on lisätty säännös, jonka mukaan isännöitsijän on annettava hallitukselle ne tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien suorittamiseksi. Isännöitsijän on omaloitteisesti annettava tällaiset tiedot hallitukselle. Tarvittaessa hallitus määrittää sen, mitkä tiedot ovat tarpeen sen tehtävien suorittamiselle. Säännös on pyritty kirjaamaan siten, että se vastaa voimassa olevaa 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 tehtäviensä toteuttamiseen (esimerkiksi kuntoarviointia).

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan osakeyhtiölain 6 luvun 17 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä, jonka mukaan isännöitsijä saa ryhtyä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuun poikkeukselliseen, laajakantoiseen taikka asumiseen tai sen kustannuksiin olennaisesti vaikuttavaan toimeen yleensä vain poikkeustilanteissa. Nimenomaista säännöstä ehdotetaan hallituksen ja isännöitsijän välisen toimivallan jaon selventämiseksi.

18 §. Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa. Isännöitsijällä on ehdotuksen mukaan, voimassa olevan 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. Ehdotus poikkeaa kuitenkin voimassa olevasta laista siten, että hallituksella on oikeus päättää asiasta toisin muutenkin kuin määrättyssä 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, vastaavasti kuin voimassa olevan lain mukaan, 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 esteellisyyssäännöksiin ehdotetaan. Isännöitsijään sovelletaan myös samoja kelpoisuussäännöksiä kuin hallituksen jäseniin 10 §:n nojalla. Myös näihin säännöksiin eh-

dotettuja 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. Ehdotetun pykälän 1 momentin mukaan isännöitsijän valitsee hallitus, mikä vastaa voimassa olevan lain 52 §:n 2 momenttia ja 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 voimassa olevasta 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 ammatti- ja liiketoiminnan harjoittamista koskevien säätiölakiin ja yhdistyslakiin perustuvien rajoitusten vuoksi. Muutosta ehdotetaan nykyisen isännöintikäytännön huomioon ottamiseksi myös lain tasolla. Isännöintiyhtiöt vastaavat jo nyt laajasti asunto-osakeyhtiöiden kaikkien hallintopalveluiden järjestämisestä. Uudistus 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 toimituksessa 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.

Voimassa olevassa laissa ei säädetä nimenomaisesti isännöitsijän eroamisoikeudesta, mutta ehdotus vastaa voimassa olevaa oikeutta. Momentti vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 20 §:n 2 momenttia.

Pykälän 4 momentin säännökset isännöitsijän erottamisesta vastaavat sisällöltään voimassa olevan 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 luottamuspuola riittää aina yhtiöoikeudelliseksi perusteeksi erottaa isännöitsijä. Toimi- tai palvelussopimukseen voidaan luonnollisesti ottaa asiaa koskevia määräyksiä, mutta näiden rikkomisella on vain sopimusoikeudellisia vaikutuksia.

Isännöitsijältä ei ehdotuksen mukaan tarvitsi kirjallista suostumusta toimeen, kuten voimassa olevassa laissa edellytetään. Isännöitsijäksi ei voida valita ketään ilman tämän suostumusta.

21 §. Isännöintiyhteisön päävastuullinen isännöitsijä. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi isännöinnistä vastaavan luonnollisen henkilön nimeämisestä silloin, kun yhtiökouksen valitsema isännöitsijä on yhteisömuotoinen. Pykälän mallina on käytetty tilintarkastuslain (459/2007, TTL) 8 §:ää, jossa säädetään tilintarkastajaksi valitun tilintar-

kastusyhteisön päävastaullisesta tilintarkastajasta. Päävastaullista 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 päävastaullista isännöitsijää, jos isännöitsijäksi on valittu yhteisömuotoinen isännöitsijä. Päävastaullisella 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. Ehdotetun voimaantulon 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 päävastaullisena isännöitsijänä toimii tietty henkilö. Jos muuta ei ole sovittu, isännöintiyhteisö voi ainakin periaatteessa vaihtaa päävastaullista isännöitsijää omatoimisesti. Isännöintiyhteisö ilmoittaa tällöin päävastaullisen isännöitsijän vaihtumisesta asunto-osakeyhtiölle, joka huolehtii uuden päävastaullisen isännöitsijän tietojen rekisteröimisestä. Usein voi kuitenkin olla asunto-osakeyhtiön kannalta perusteltua sopia isännöintisopimuksessa siitä, miten isännöintiyhteisö voi vaihtaa päävastaullista isännöitsijää ja esimerkiksi edellyttää päävastaullisen 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 päävastaulliseksi isännöitsijäksi voidaan valita vain isännöintiyhteisön johtoon kuuluva tai isännöintiyhteisön palveluksessa oleva, jollei asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyhteisön kesken toisin sovita. Vaatimuksen tarkoitus on selven-

tää isännöintisopimuksen sisältöä, erityisesti isännöintitehtävien toteuttamista ja isännöintiin liittyviä vastuusuhteita.

Pykälän 3 momentin mukaan jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, päävastaulliseen isännöitsijään sovelletaan, mitä tässä laissa ja muussa laissa säädetään isännöitsijästä. Päävastaulliseen isännöitsijään sovelletaan siten muun muassa tämän luvun säännöksiä isännöitsijän tehtävistä, oikeuksista, kelpoisuudesta ja esteellisyydestä. Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, rekisteröidään isännöintiyhteisön lisäksi päävastaullinen isännöitsijä. Päävastaullisen isännöitsijän ja isännöintiyhteisön vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa siten, että vastuu kuuluu sekä yhteisölle että päävastaulliselle 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 otettaisiin voimassa olevan lain 59 §:n tapaan yhtiöoikeudelliset edustamista koskevat säännökset. Yhtiö voi yhtiöoikeudellisen edustamisen lisäksi käyttää hyväksien 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. Ehdotettu isännöitsijän edustamisoikeus vastaa voimassa olevan lain 59 §:n 1 momenttia. On huomattava, että isännöitsijän ollessa yhteisömuotoinen isännöitsijä edustajana toimii päävastaullinen isännöitsijä 21 §:ssä säädetyllä 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 ehdotetaan toiminimenkirjoittamista tarkoittavien ilmausten säilyttämistä sen selventämiseksi, miten yhtiötä käytännössä yleensä edustetaan. Tarkoitus on, että ehdotettu pykälä vastaa sisällöltään osakeyhtiölain säännöstä.

23 §. Muut edustajat. Ehdotettu säännös vastaa osittain voimassa olevan lain 59 §:n 3 ja 4 momenttia. Yhtiöjärjestyksen määräyksellä voidaan antaa hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle edustamisoikeus. Tämän edustamisoikeuden on katsottu olevan asemaan sidottu ja se koskee asianomaisen 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 nimetyille henkilöille.

Voimassa olevan lain tapaan säännöksessä todetaan hallituksen oikeus peruuttaa edustamisoikeus milloin tahansa. Säännös on yhtiöoikeudellinen, eikä rajoita edustajan oikeutta vaatia vahingonkorvausta mahdollisen asiaa koskevan sopimuksen perusteella.

Ehdotettu säännös poikkeaa voimassa olevasta laista sikäli, että muuhun kuin yhtiön johtoon kuuluvaan edustajaan ei enää sovellettaisi erityisiä kelpoisuusvaatimuksia eikä esteellisyyttä koskevia säännöksiä. Hänellä ei olisi myöskään lakiin perustuvaa velvollisuutta noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta. Muutokset perustuvat siihen, että tässä tarkoitettu edustaja ei kuulu yhtiön johtoon, eikä hänellä ole tässä asemassa varsinaista itsenäistä päätöksentekooikeutta, 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 valtuutus-suhteessa. Nykyäänkin muuhun edustajaan kuin johdon jäseneseen ei ole sovellettu yhtiöoikeudellisia vahingonkorvaussäännöksiä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 6 luvun 26 §:ää.

24 §. Edustamisoikeuden rajoitukset. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi voimassa olevan lain 59 §:n 3 momenttia vastaava säännös, 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 ehdoteta nimenomaista säännöstä siitä, miten toimialaa koskeva yhtiöjärjestyksen määräys vaikuttaa edustajan toimivaltaan. Osakeyhtiölakia vastaava nimenomainen säännös olisi harhaanjohtava asunto-osakeyhtiön yhteydessä, koska asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä 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 toimialamääräyksen perustuvasta edustajan sisäisen toimivallan rajoituksesta olisi harhaanjohtava tästäkin syystä.

25 §. Edustajan toimien sitovuus. Pykälän 1 ja 2 momentin säännökset vastaavat pääosin voimassa olevaa oikeustilaa (62 §). Voimassa olevassa laissa säädetään nimenomaisesti vain edellytyksistä, joiden vallitessa yhtiön edustajan toimivaltansa ylittäen tekemä toimi ei sido yhtiötä (62 §). Vaikka voimassa olevassa laissa ei nimenomaisesti säädetäkään ulkoisen (edustus)kelpoisuuden ylittämistä, lain esitöiden mukaan kelpoisuuden ylittäen tehty sopimus ei sido yhtiötä. Voimassa olevan lain säännösten katsotaan olevan kaikkein tiedossa eikä asunto-osakeyhtiölle vieraassa tarkoituksessa tehty sopimus siten sido yhtiötä (HE 216/1990, s. 50 ja 51). Säännösehdotus vastaa siten pääosin ny-

kyistä oikeustilaa. Nimenomaisella säännöksen tarkoitus on, että asunto-osakeyhtiön johon 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 10 kohdan viittaussäännöksen ja osakeyhtiölain voimaantulon 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 voimassa olevan 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 luottavuuden helpottamiseksi voimassa olevan lain viittaus oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 7 §:ään on ehdotuksessa 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 voimassa olevan lain 55 §:n 1 momenttia si-

ten muutettuna, että hallituksen puheenjohtaja antaisi isännöitsijäntodistuksen vain, jos yhtiössä ei ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen esimerkiksi sen vuoksi, että todistus koskee hänen hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa. Puheenjohtajan ei siten tarvitsisi antaa todistusta, kun isännöitsijä on lomalla tai muusta syystä tavoittamattomissa.

Pykälän 2 momentissa säädetään isännöitsijäntodistuksen sisällöstä. Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä säädetään nykyisin yksityiskohtaisesti asunto-osakeyhtiöasetuksessa (811/1991). Uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon yhteydessä annettavassa uudessa asetuksessa on tarkoitus muuttaa vaatimuksia siten, että todistuksessa on mainittava myös sellaisesta yhtiön hankkimasta tai yhtiön hallussa muuten olevasta selvityksestä tai yhtiön hallituksen käsittelemästä suunnitelmasta, joka koskee nykyisen asetuksen 3 §:n 2 kohdan e alakohdassa tarkoitettua toimenpidettä. Tämän momentin 3 kohdan perusteella pitäisi 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 asetusta on tarkoitus muuttaa siten, että isännöitsijäntodistuksessa olisi mainittava myös yhtiölle ilmoitetuista tämän lain 4 ja 5 luvussa tarkoitettu kunnossapito- ja muutostyöstä, jonka osakkeenomistaja on suorittanut tai suorittaa osakehuoneistossa, sekä yhtiön tiedossa olevasta huoneiston kunnossapitotarpeesta. Kunnossapito- ja muutostöiden osalta tulisi 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 tarkoitettu osakeantivaltuutuksesta ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu optio- tai muiden erityisten oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamista koskevasta valtuutuksesta on mainittava isännöitsijäntodistuksesta.

Kaavailut lisätietovaatimukset ovat tarpeen sen varmistamiseksi, että osakehuoneiston ostajan ja vakuudensaajan käytävissä on riittävät tiedot osakehuoneiston arvoon vaikuttavista seikoista. Käytännössä on pi-

detty 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 kaavailulla 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 saajalle 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 ovat voimassa olevan 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. Ilmoitustie-

toja tarvitaan myös isännöitsijäntodistusta varten.

Voimassa olevassa laissa ei ole 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 voimassa olevan lain 79 ja 81—86 §:ää vastaavalla tavalla yhtiön edustajan pääsystä osakkeenomistajan hallinnassa olevaan osakehuoneistoon sekä osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Luku sisältää kuitenkin voimassa olevaan 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 otton 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 kuo- lee).

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 toimintavollisuuksia ja vastuuta (onko osakehuoneisto vuokrattu käypään hintaan, onko vuokralaisen valinta ja seuranta riittävän huolellista, jne.).

1 §. Pääsy osakehuoneistoon. Pykälän 1—3 momentissa säädetään voimassa olevan 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 voimassa olevan lain 81 §:ää vastaavasti, että yhtiökokous voi pykälästä ilmenevällä perusteella päättää osakkeenomistajan osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan määrääjäksi.

Pykälän 1—3 momentista ilmenevät hallintaanottamisen edellytykset ja yhtiökokouksen päätöksen sisältöä koskevat vaatimukset vastaavat voimassa olevaa lakia.

Joidenkin asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä tai järjestyssäännössä on tarkempia määräyksiä yhtiön tai osakkeenomistajan itsensä hallinnassa olevien tilojen käyttämisestä. Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaisia rajoituksia sen suhteen, miten yhtiön järjestyssäännöissä voidaan määrätä rakennuksessa olevien tilojen ja piha-alueen käytöstä. Pykälän 1 momentin 5 kohtaa vastaavan voimassa olevan 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. Terveiden ja järjestyksen säilymiseen tähtäviä eriasteisia normeja sisältyy esimerkiksi terveydenhoitolainsäädäntöön, kunnallisiin järjestyssääntöihin sekä yhtiössä noudatettaviksi mahdollisesti hyväksytyihin 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 räsitusta, 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 rikkoen osakkeenomistajan osakehuoneiston yhtiön hallintaan tällä perusteella. Viime kädessä asian ratkaiseminen kuuluu yleiselle tuomioistuimelle, jos osakkeenomistaja vastustaa osakehuoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan.

Pykälän 4 momentissa säädetään selvyden vuoksi nimenomaisesti siitä, miten hallintaanottoa koskeva 1 momentista ilmenevä määräaika lasketaan. Voimassa olevan lain esitöistä ilmenevää tulkintaa (HE 216/1990, s. 60) vastaavasti määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on tosiasiasa saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous päättää 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 vii-

me kädessä osakkeenomistajan tai muun asukkaan hädän 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 voimassa olevan lain 82 §:ää siten muutettuna, että voimassa olevan lain pykälän 1 momentti on sääntelyn selventämiseksi jaettu 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 voimassa olevan lain 2 momentti on siirretty 4 momentiksi siten muutettuna, että varoituksen antamisen jälkeen yhtiövastikevelkansa 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 olisi 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 voimassa olevan lain 83 §:ää.

5 §. Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano. Pykälässä säädetään hallintaan ottamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta ja täytäntöönpanosta. Pykälä poikkeaa voimassa olevan lain 84 §:stä siten, että 1 momentissa ei ole voimassa olevan lain 84 §:n 2 momenttia vastaavaa virka-apua

koskevaa viittausta aiemmin kumottuun ulosottolain 7 luvun 15 §:ään. Lisäksi 2 momentista ilmenee voimassa olevan 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 voimassa olevaa oikeutta vastaavalla tavalla hakea hädän täytäntöönpanon perusteeksi tarvittavan tuomioistuimen päätöksen siten kuin muualla laissa säädetään.

6 §. Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen. Pykälä vastaa voimassa olevan lain 85 §:ää. Voimassa olevaa 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 vuokrauksesta. Pykälän sanamuotoa on täsmennetty voimassa olevaan lakiin nähden mainitsemalla vuokralaisen hallinto-oikeuden päättymisestä vuokrasuhteen päättymisen sijaan. Pykälässä todetaan, että vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy hallintaanoton päättyessä riippumatta mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu. Viimeksi mainitussa tapauksessa vuokrasuhteen ennen aikainen päättymisen 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 voimassa olevan 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 voimassa olevan lain 5 lukua vastaavalla tavalla tilintarkastuksesta ja erityisestä tarkastuksesta.

Ehdotus sisältää olettamasäännökset tilintarkastajan toimikaudesta. Olettamasäännökset vastaavat hallituksen jäsenen toimikautta koskevia olettamasäännöksiä.

Lukuun ehdotetaan lisäksi säännökset toiminnantarkastajasta. Ehdotuksen 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 pitäisi valita osakkeenomistajien

määrävähemmistön vaatimuksesta. Viimeksi mainittu vaatimus on tarpeen vähemmistö-osakkeenomistajien tiedonsaannin turvaamiseksi erimielisyyksien ilmetessä.

Tarkoitus on, että 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 yhtiössä 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 ehdotuksen 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 erillislaikiin tai erillistoimeksiantoon perustuvaan toimeen.

Toiminnantarkastus eroaa tilintarkastuksesta erityisesti kahden seikan osalta. Toiminnantarkastajalle ei ehdoteta tilintarkastajia koskevia vaatimuksia vastaavia ammatillisia kelpoisuusvaatimuksia. Lisäksi toiminnantarkastuksen suorittamiseen ja toiminnantarkastajan lausuntoon ei sovelleta tilintarkastusta koskevia laajoja ja yksityiskohtaisia kansainvälisiä normistoja.

Ehdotuksessa 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 laskenta-toimen ja tilintarkastuksen osaamista.

Ehdotetut toiminnantarkastuksen suorittamista koskevat vaatimukset ovat huomattavasta yleisluontoisempia kuin tilintarkastusta koskevat vaatimukset.

Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja antavat kaikissa tapauksissa oman tarkastuskerptomuksensa.

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 ehdotettavat säännökset vastaavat sisällöltään tilintarkastukseen ja tilintarkastajaan sovellettavia tilintarkastuslain 18 ja 19 §:n säännöksiä. Lisäksi toiminnantarkastajan riippumattomuudesta ehdotetaan säädettäväksi soveltuvin osin tilintarkastuslain 24 §:ää vastaavalla tavalla. Toiminnantarkas-

tajan vahingonkorvausvastuusta säädetään tilintarkastajan vastuuta vastaavalla tavalla 24 luvun 1 §:ssä.

Ehdotuksen 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 yhtiöjärjestyksestä ei tarvitsisi muuttaa lain voimaantulon jälkeen, vaikka tilintarkastajan sijasta valittaisiinkin toiminnantarkastaja, jos muut edellytykset täyttyvät. Mikäli yhtiö haluaa jättää myös toiminnantarkastajan valitsematta, yhtiöjärjestykseen tulisi tehdä tätä tarkoittava muutos.

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 eikä yhtiöjärjestyksen muutosten tekeminen ja ilmoittaminen välttämättä tule tehdyksi. Pienillä yhtiöillä kynnyksen ilmoituksen tekemiseen voi myös syntyä ilmoituksen käsittelymaksun suuruudesta. Asunto-osakeyhtiöillä intressi tietojen pitämisestä ajan tasalla voi olla vielä pienempi kuin elinkeinotoimintaa harjoittavilla pienillä osakeyhtiöillä. Näistä syistä uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon yhteydessä vanhoja yhtiöitä varten luodaan toiminnantarkastuksesta luopumisen osalta vastaava helpotettu menettely, jolla tilintarkastuslaissa 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-tilin-

tarkastaja 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 ehdotetaan lyhennettäväksi 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 voimassa olevan lain siirtymäsäännöksen perusteella. Siirtymäajan lyhentämistä ehdotetaan eripituisista siirtymäajoista käytännössä aiheutuvien epäselvyyksien välttämiseksi.

Uuden tilintarkastuslain hyväksymisen yhteydessä eduskunta edellytti, että hallitus asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen yhteydessä valmistellee 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 ehdotetun asunto-osakeyhtiölain voimaantulon 11 §:ssä. Lisäksi tilintarkastuslain 57 §:n siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei asunto-osakeyhtiöön enää sovelleta kumotun tilintarkastuslain säännöksiä niiltä tilikausilta, jotka alkavat uuden lain voimaantulon jälkeen. Lain voimaantulon jälkeen alkavilla tilikausilla tilintarkastuksen voisi 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 voimassa olevaa lakia.

Pykälä poikkeaa voimassa olevan lain 63 §:n 1 momentista siten, että asunto-osakeyhtiössä, joka on konsernin emoyhtiö, tilintarkastus sisältää myös konsernin tilintarkastuksen. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 7 luvun 1 §:ää.

Ehdotuksen mukaan tämän lain säännöksiä tilintarkastuksesta sovelletaan myös sellaiseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, johon tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Ehdotetun 28 luvun 1 §:n perus-

teella 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.

Jäljempänä ehdotetaan tilintarkastuslain 57 §:n 3 momentin muuttamista siten, että kumotun tilintarkastuslain (936/1994) säännöksiä ei enää sovellettaisi asunto-osakeyhtiöiden maallikkotilintarkastukseen uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen alkavien tilikausien osalta. Maallikkotilintarkastus on tarkoitus korvata toiminnantarkastuksella, josta ehdotetaan säädettäväksi 6—12 §:ssä.

2 §. Tilintarkastajan valinta. Pykälän 1 momentissa säädetään voimassa olevan lain 63 §:n 1 momenttia vastaavasti, että tilintarkastusvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslain 2 luvussa ja tämän luvun 5 §:ssä. Voimassa olevan lain 63 §:n 2 momenttia vastaavasti 2 momentissa todetaan, että yhtiökokous valitsee ehdotuksen mukaan 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 ehdotetun 7 luvun hallituksen valintaa koskeissa säännöksissä. Muutoksella ei ole asiallista merkitystä.

Pykälä poikkeaa voimassa olevaa 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 voimassa olevan 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 tilintarkastuslain 4 §:n 5 momenttia. Lisäksi voimassa olevan 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 voimassa olevan lain 63 §:n 3 momentin tapaan, että varatilintarkastajaan sovelletaan, mitä tilintarkastuslaissa ja tässä laissa säädetään tilintarkastajasta. Säännös vastaa sanamuodoltaan ehdotettua 7 luvun 8 §:n 2 momentin säännöstä hallituksen varajäsenen 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 ehdotetaan säädettäväksi tilintarkastajan toimikaudesta. Toimikausi päättyy olettamassäänöksen mukaan valintaa seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen lopussa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toistaiseksi jatkuvasta tai muusta määräaikaisesta toimikaudesta. Lain olettamassäänöksestä poikkeava määräys voi koskea valinnan tekemää 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 päättää 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 määräaikaikaisesta tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta.

Voimassa olevan lain 8 §:n mukaan tilintarkastajan toimikaudesta on aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Toimikautta koskevaa olettamasääntö on tarpeen samoista syistä, joiden perusteella edellä 7 luvun 11 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi vastaavasta olettamasäännöstä hallituksen jäsenten toimikauden osalta.

Ehdotus 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 ehdotetaan säädettäväksi siitä, milloin yhtiökokouksen on valittava tilintarkastaja.

Pykälä vastaa voimassa olevan lain 65 §:ää siten, että HTM- tai KHT-tilintarkastajan valintaan velvoittava huoneistojen lukumäärää on 1 momentin 1 kohdassa 30 huoneistoa.

Momentin 2 kohtaan ehdotetaan tilintarkastajan valinnan helpottamiseksi viittausta tilintarkastuslaissa ja muussa laissa säädettyihin hyväksytyyn 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 osakkeenomista-

jat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista sitä vaativat joko varsinaisessa yhtiökokouksessa tai muussa yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouksun mukaisesti on käsiteltävä. Vähemmistön suuruutta koskeva vaatimus vastaa voimassa olevan lain 65 §:n 2 kohdassa säädettyä.

Jos yhtiökokous ei vähemmistön vaatimuksesta huolimatta valitse tilintarkastajaa, pykälän 2 momentin mukaan lääninhallitus määrää yhtiölle sellaisen tilintarkastuslain 9 §:ssä tarkoitettua 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 §:ään ehdotetaan otettavaksi asunto-osakeyhtiön maallikkotarkastusta, toiminnantarkastusta, koskevat säännökset. Säännöksiä ehdotetaan 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 sovellettaisiin 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 ehdotettavista siirtymäsäännöksistä johtuu, että tämä edellyttää ennen lain voimaantuloa perustet-

tujen yhtiöiden osalta yhtiöjärjestyksen muuttamista. Käytännössä tällainen yhtiöjärjestyksessä voi olla mielekäs lähinnä yhtiössä, jossa kaikki osakehuoneistot ovat edustettuna hallituksessa. Myös sellaisen yhtiön, jonka yhtiöjärjestyksestä on poistettu tilintarkastaja ja tilintarkastajaa koskevat määräykset, on valittava toiminnantarkastaja, jos myös velvollisuutta toiminnantarkastajan valitsemiseen ei ole poistettu yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Tarkoitus on, että pienet yhtiöt voivat luopua toiminnantarkastuksesta helpotulla 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 äänen 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.

uksessa tekemän aloitteen perusteella ilman, että päätösehdotuksesta olisi otettu maininta jo kokouskutsuun.

Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajien määrävähemmistöllä on oikeus vaatia yhtäältä tilintarkastajan (5 §) ja toisaalta tässä momentissa tarkoitettua toiminnantarkastajan valitsemista. Tarkoitus on, että vähemmistön tiedonsaanti yhtiössä tulisi turvatuksi sekä vähemmistön että yhtiön kannalta tarkoitukseen mukaisimmalla ja yhtiölle vähiten kustannuksia aiheuttavalla tavalla. Ehdotuksen perusteella 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 ehdotetun 7 luvun hallituksen valintaa koskevissa säännöksissä. Momentti vastaa 2 §:ssä tilintarkastajan valinnan osalta säädettyä.

Pykälän 4 momentissa säädetään oikeus- suoja-keinoista sen varalta, että toiminnantarkastajaa ei valita lain tai yhtiöjärjestyksen edellyttämällä tavalla. Ehdotus vastaa vanhoihin yhtiöihin edelleen sovellettavia säännöksiä maallikkotilintarkastuksen osalta eli tarvittaessa lääninhallitus määrää ilmoituksen perusteella toiminnantarkastajan. Määräämiseen sovellettaisiin tilintarkastuslain 9 §:n 3 ja 4 momentin säännöksiä. Ilmoituksen lääninhallitukselle saisi siten tehdä kuka tahansa, ja yhtiön hallituksella olisi ilmoituksen tekemiseen myös velvollisuus. Ennen määräyksen antamista yhtiön hallitusta olisi kuultava. Määräys voitaisiin panna täytäntöön vailla lainvoimaa olevana ja se olisi 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* säädetty kelpoisuusvaatimukset ovat lähtökohtaisesti samat kuin tilintarkastajaa koskevat tilintarkastuslain yleiset kelpoisuusvaatimukset (ehdotuksen 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 käsitteilyyn esimerkiksi hallituksen jäsenenä tai isännöitsijänä taikka jotka ovat läheisessä suhteessa tällaiseen henkilöön. Momentin säännösten mallina ovat soveltuvien osin tilintarkastajan esteellisyyttä koskevat tilintarkastuslain 25 §:n säännökset. Ehdotuksen 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 maksumaan yhtiövastikkeen muodossa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään tarkastustehtävään liittyvästä kelpoisuudesta. Toiminnantarkastajalta edellytetään sellaista talou-

dellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemusta ja kokemusta kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Ehdotuksen 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 edellyttävänä riittävänä osaamisena ja kokemuksena.

Ehdotuksessa 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 ehdotus 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. Ehdotuksen mukaan riittääkin, että toiminnantarkastajalla on lähtökohtaisesti sellainen taloudellista 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 ja jälkeen tehtävän vastaanottamista.

9 §. Toiminnantarkastuksen sisältö. Pykälässä säädetään toiminnantarkastuksen kohteesta, joka poikkeaa yleispiirteisyytensä vuoksi yksityiskohtaisesti määritellystä tilintarkastuksesta. Tarkastettavana on 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 lähipiiritöiden 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 olet-

taa, 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 jaksotettu 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 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 lakisäätteisten tai sopimuserusteisten 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 asunto-osakeyhtiöiden 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 päättä 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 tarkastustehtävänsä koskevat kertomuksensa.

Jos yhtiössä on useita toiminnantarkastajia, he voivat antaa yhteisen kertomuksen. Tilintarkastukseen ja tilintarkastuskertomukseen verrattuna huomattavasti väljemmin säänneltäväksi ehdotettavan toiminnantarkastuksen perusteella annettava 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 toiminnantarkastaja 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 tehtävänsä 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 selvyuden vuoksi, että yhtiö vastaa muistakin tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

12 §. Toiminnantarkastajan tietojensaanti-oikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus. Pykälän 1 momentissa säädetään yhtiön hallituksen ja isännöitsijän velvollisuuteen avustaa toiminnantarkastajaa. Säännös vastaa pitkälti tilintarkastuslain 18 §:ää. Toiminnantarkastajan läsnäolosta yhtiökokouksessa säädetään 2—4 momentteissa tilintarkastuslain 19 §:n 1—3 momenttia vastaavasti.

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 solumukumppanin liikesalaisuutena pidettäviä tietoja, joita toiminnantarkastajakaan ei saa ilmaista sivullisille. Tällaisia tietoja voi sisältää 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 ehdotetaan säädettäväksi erityistä tarkastuksesta voimassa olevan 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 erityistä ohjeesta. Enemmistön päätöksellä ei myöskään ole vaikutusta viranomaisen erityisen tarkastuksen toimittamista kohdistuvaan harjintaan.

Pykälän 1 momentin mukaan osakkeenomistajalla on oikeus vaatia lääninhallitukselta erityisen tarkastuksen toimittamista, jos ehdotusta on käsitelty ja kannatettu yhtiökokouksessa 2 momentissa tarkoitettulla tavalla. Momentissa säädetään myös voimassa olevaa lakia vastaavasta kuukauden määräajasta, jossa hakemus on tehtävä.

Pykälän 2 momentissa säädetään voimassa olevan 68 §:n 1 momentin mukaisista määrävähemmistöistä. Olennaista hakemuksen tekemisen kannalta on, että säännöksessä tarkoitettu määrä osakkeenomistajia on kannatannut ehdotusta erityisen tarkastuksen toimittamisesta. Kysymystä erityisestä tarkastuksesta voidaan aina käsitellä varsinaisessa yhtiökokouksessa ja sen lisäksi muussa yhtiökokouksessa, jonka esityslistalla asia on ollut. Ehdotetussa 6 luvussa säädetään osakkeenomistajan oikeudesta saada asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa sekä osakkeenomistajien vähemmistön oikeudesta saada ylimääräinen yhtiökokous koolle.

Pykälän 3 momentti vastaa voimassa olevan lain 68 §:n 2 momenttia. Erona voimassa olevaan lakiin on kuitenkin se, että lääninhal-

lituksen päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana. Hallintolainkäytönlain 32 §:n mukaan muutoksenhakutuomioistuimien voi keskeyttää täytäntöönpanon.

Lääninhallituksen 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 rahasta arvioitavissa olevasta hyödyistä toisten osakkeenomistajien kustannuksella. Tarkastuksen täytyy liittyä asunto-osakeyhtiönlain 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, Osakeyhtiönlain kommentaari I, 2003, s. 243 ja 244). Toisaalta lääninhallitus ei saa ”vaatia seikkaperäistä näyttöä, sillä vasta tarkastuksen tapahduttua 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 osakeyhtiönlain 7 luvun 7 §:ää.

Ehdotetun voimaannpanolain 12 §:n mukaan uuden lain 9 luvun 13 §:n 3 momentin säännöstä lääninhallituksen päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun erityistä tarkastusta koskeva hakemus tehdään uuden lain tultua voimaan.

14 §. Erityinen tarkastaja. Pykälään ehdotetaan voimassa olevan lain 68 §:n 3 momenttia vastaavia säännöksiä erityisestä tarkastajasta. Erityiseen tarkastajaan sovellettaisiin edelleen tilintarkastuslain 8, 18, 19, 24—26 ja 51 §:n säännöksiä ja viimeksi mainittua pykälää täydentäviä tilintarkastajan vahingonkorvausvastuuta koskevia samoin kuin yhtiöjärjestykseen perustuvaa välimiesmenetelyä koskevia osakeyhtiönlain säännöksiä.

Erityinen tarkastaja olisi luonnollinen henkilö, jollei erityiseksi tarkastajaksi valittaisi tilintarkastuslaisissa tarkoitettua tilintarkastusyhteisöä. Erityisellä tarkastajalla olisi ol-

tava 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 lääninhallitus 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. Pykälään ehdotetaan otettavaksi voimassa olevan lain 68 §:n 4 momenttia vastaava säännös erityisen tarkastajan antamasta lausunnosta. Säännös vastaa ehdotettua 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 ehdotuksessa otetaan voimassa olevaa 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 ehdotetaan voimassa olevan lain 68 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä, jonka mukaan erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Oikeustilan selkeyttämiseksi säädetään lisäksi, että yhtiö vastaa muistakin tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

Pykälään ehdotetaan myös säännöstä, jonka mukaan tuomioistuin voisi erityisestä syystä velvoittaa tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan osittain tai kokonaan korvaamaan tarkastuksen kustannukset. Säännöstä on tulkittava suppeasti. Sen on tarkoitus tulla sovellettavaksi vain poikkeuksellisissa tapauksissa, 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.

Ehdotettu omaa pääomaa koskeva sääntely poikkeaa voimassa tilinpäätöstä koskevista voimassa olevan lain 6 luvun säännöksistä. Olennaiset muutokset johtuvat aitoon nimelisarvottomuuteen perustuvasta pääomajärjestelmästä ja tähän liittyvästä pääomasijoituksia koskevien säännösten muuttumisesta. Ehdotuksen mukaan 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 voimassa olevan lain 6 luvun mukaisesti asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksestä. Tiedonantossäännöksiä pyritään yksinkertaistamaan.

Lukuun ehdotetaan otettavaksi myös konsernin määritelmä. Määritelmässä viitataan kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä olevaan määräysvallan käsitteeseen. Tarkoitus on, että voimassa olevasta 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. Edelleenkin ei säädettäisi lähipiirilainoja koskevien tietojen antamisesta eikä tilinpäätöksen rekisteröimisestä. Lähipiirilainoja koskevan

osakkeenomistajien tiedontarve järjestyy siten, että ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiö saa antaa lainaa lähipiiriin kuuluvalla vain yhtiökokouksen määränemmistö päätöksellä 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 toimintaker- tomusta koskevista siirtymäjärjestelyistä säädetään ehdotetun voimaanpanolain 13 ja 14 §:ssä.

Oma pääoma

1 §. Oman pääoman lajit ja käyttö. Pykälässä määritellään asunto-osakeyhtiön oman pääoman lajit. Ehdotus poikkeaa asiallisesti voimassa olevan 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 kirjanpitolaisissa, jonka 5 luvun 17 §:n mukaan pysyviin vastaaviin kuuluvasta maa- tai vesialueesta ja tietyistä arvopaperista saadaan tehdä arvonkorotuksia.

Voimassa olevasta laista poiketen arvonkorotusrahastoa ei saisi käyttää osakepääoman korottamiseen. Ehdotetun 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 kirjan-

pitolain 5 luvun 17 §:n säännöksiä rahaston käyttämisestä. On myös epäohdonmukaista, että arvonkorotusta voidaan käyttää osakepääoman korotukseen, jos arvonkorotusta ei siihen liittyvän epävarmuuden vuoksi sallita jaettavan osakkeenomistajille.

Arvonkorotusrahastoa vastaavasti myös käyvän arvon rahastoa tai uudelleenarvostusrahastoa ei voitaisi 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 tammi-kuun 1 päivää 1992 syntynyt vararahasto on esitettävä asunto-osakeyhtiön omassa pääomassa sen ehtoja vastaavalla tavalla. Voimassa olevan lain 96 §:n 2 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön taseessa ennen mainittua päivää ollut vararahasto on pitänyt muuttaa rakennusrahastoksi viimeistään toisessa tuon lain voimaantulon jälkeen laadittavassa 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 voimassa olevaa lakia syntyneet vararahastot on merkittävä asunto-osakeyhtiön omaan pääomaan rahaston ehtoja vastaavalla tavalla.

Pykälän 5 momentissa ehdotetaan säädettäväksi selvyuden vuoksi, että oman pääoman jakamisesta säädetään tämän luvun lisäksi 11, 15, 17 ja 18 luvuissa. Oman pääoman käyttämisestä koskevat kysymykset ovat niin keskeinen osa yhtiöoikeutta, että viittaus on katsottu tarpeelliseksi.

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 voimassa olevan lain 96 §:n 2 momentin siirtymäsäännöksessä tarkoitettujen tilanteiden huomioon ottamiseksi.

2 §. *Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.* Ehdotuksen 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 merkittäisiin 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 säädettäisiin voimassa olevan lain 69 §:n 1 momentin ensimmäistä virkettä vastaavasti ja lähinnä selvyuden 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.* Ehdotuksen mukaan tilikaudesta määrätään yhtiötä perustettaessa perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Jos tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa, sen muutoksista päättää yhtiökokous enemmistöpäätöksensä, jollei yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Tilikaudesta voidaan kuitenkin määrätä myös yhtiöjärjestyksessä, jolloin esimerkiksi tilikauden muuttamisen osalta noudatetaan yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevia säännöksiä. Säännös poikkeaa voimassa olevan lain 8 §:n 13 kohdasta, jonka mukaan tilikausi on 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. Ehdotuksella ei ole tarkoitus sulkea pois sellaista vaihtoehtoa, että vain ensimmäisestä poikkeavasta tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa ja tilikaudesta muuten yhtiöjärjestyksessä.

Jos yhtiöjärjestyksestä 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.

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu, onko tarpeen edelleen vaatia, että osakeyhtiölaista poiketen tilikaudesta on aina määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Tilikauden muuttaminen enemmistöpäätöksellä silloin, kun tilikaudesta on määrätty vain perustamissopimuksessa, on vähemmän ongelmal-

lista 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 ehdotetaan ilmoitettaviksi toimintakertomuksessa. Ilmoitettavien tietojen keskittäminen yhteen paikkaan yhtäältä selkeyttää tilinpäätösinformaatiota.

Ehdotetut tiedonantovelvollisuutta koskevat säännökset poikkeavat jonkin verran voimassa olevan 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 kirjapitolakiin perustuvat toimintakertomustiedot voidaan esittää liitetietoina siten kuin kirjapitolaisissa 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 omaisuuden kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä (3 kohta),
- tiedot talousarvion toteutumisesta ja riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarviosta (4 kohta),
- arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä (5 kohta), sekä
- hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi ja mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta (6 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 voimassa olevan lain 71 §:n 2 kohtaa ja 72 §:ää. Talousarvion toteutumista koskevaa tietovaatimusta täsmennettäisiin kuitenkin siten, että olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden tulisi antaa riittävä selvitys. Olennaisuutta tulisi arvioida sekä absoluuttisesti että suhteutettuna asunto-osakeyhtiön kokoon. Vaikka poikkeama olisi prosentuaalisesti suuri, mutta eumääräisesti pieni, ei pienenkään yhtiön kohdalla yleensä syntyisi erityistä selvitysvelvollisuutta. Toisaalta erityisesti suuriin korjaushankkeisiin liittyvät talousarviopoikkeamat ovat tyypillisesti sellaisia, joissa merkittävästi poikkeava kustannuskehitys laukaisee selvitysvelvollisuuden. Vaatimus riittävästä selvityksestä merkitsisi käytännössä sitä, että poikkeama ja syy sille mainitaan toimintakertomuksessa erikseen. Poikkeaman ilmeneminen talousarviovertailussa ainoastaan numeraalisesti ei sen sijaan täyttäisi selvitysvaatimusta.

Uutena toimintakertomustietona lakiin lisättäisiin myös vaatimus antaa arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä. Vastaava tiedonantovelvoite sisältyy kirjapitolain 3 luvun 1 §:n 6 momenttiin. Asunto-osakeyhtiön kohdalla ei kuitenkaan olisi kyse liiketoiminnan tulevasta arvioinnista, vaan tällaiselle yhtiölle tyypillisestä toiminnasta erityisesti silloin, kun sillä on merkittäviä kustannusvaikutuksia. Tällaisesta ovat esimerkkinä käynnissä tai vasta suunnitteluaseteella olevat suurehkot korjaus- tai uudistushankkeet. Tilikauden päättymisen jälkeen ilmennyt tai selkeästi ennustettavissa oleva poikkeava kustannuskehitys, jolla on olennainen vaikutus yhtiön talouteen, tulisi 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) lain soveltamista asunto-osakeyhtiön toimintakertomukseen.

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 tarkoitettun 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 tarkoitettua 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 pelkääntään asunto-osakeyhtiölakiin perustuvat toimintakertomustiedot tulisi selvyiden vuoksi otsikoida "Asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetuiksi toimintakertomustiedoiksi".

6 §. *Toimintakertomuksen tiedot rakennetta rahoitusjärjestelyistä.* Pykälän 1 kohdassa

säädettäisiin voimassa olevan 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 tulisi antaa pääasialliset tiedot tilikauden aikana tehdyistä osakeanti-päätöksistä ja 3 kohdan mukaan optio-oikeuksia koskevista päätöksistä. Säännökset vastaavat käytännössä voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 11 luvun 9 §:n 4 momenttia. Ne koskevat kuitenkin kaikkia osakeantia 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 vaikeuksista selvitetävissä 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 ehdotetaan annettavaksi tiedot yhtiön ja sen tytäryhteisöjen hallussa olevista omista osakkeista. Säännökset vastaavat osakkeiden nimellisarovottomuudesta johtuvien muutoksien pääosin voimassa olevan lain 71 §:ssä säädettyä tietojen antamisvelvollisuutta. Koska omien osakkeiden pantiksi

ottaminen ehdotetaan 13 luvussa tehtäväksi mahdolliseksi, 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 tarkoitettussa maksuttomassa osakeannissa.

Pykälän *1 momentti* vastaa pääosin voimassa olevan lain 71 §:n viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 saisi kokonaiskuvan siitä, mitä yhtiön hallussa oleville omille osakkeille on tapahtunut.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi 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. Ehdotus vastaa voimassa olevan 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 voimassa olevan lain 71 §:n viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 kuulumisen 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.* Voimassa olevasta laista poiketen konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuutta ehdotetaan laajennettavaksi 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.

Ehdotuksen *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 vapaa-

seen 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.

9 §. *Kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot.* Voimassa olevan lain 69 §:n 1 momentin mukaan kirjanpitolautakunta voi kirjanpitolaissa säädetyllä tavalla antaa ohjeita ja lausuntoja asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen laatimisesta. Vaikka tilinpäätöksen laadintaa säännellään nykyään kirjanpitolaissäädännössä laajemmin kuin nykyisen asunto-osakeyhtiölain tullessa voimaan, 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 tilinpäätöissäännöksistä. 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 ehdotetaan säädettäväksi 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 tarkoitettulla kirjanpitovelvollisella tarkoitetaan täs-

sä yhteydessä osakeyhtiötä, siis emoyhtiötä. Kirjanpitolain mainitussa pykälässä tarkoitettulla kohdeyrittäjäpuolesta 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 peruseriaatteista, mikä todetaan 1 luvun 7 §:ssä. Tästä syystä suorituksia yhtiöstä osakkeenomistajille säännellään kattavasti. Lukuun ehdotetaan otettavaksi 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 voimassa olevan lain 76 §:n ja 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavia vanhan asunto-osakeyhtiölain 12 luvun säännöksiä. Ehdotukseen sisältyy kuitenkin myös merkittäviä uudistuksia.

Varojen jakamista koskevia peruskäsitteitä on täsmennetty. Ehdotuksessa 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 maksukyvyyn 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 velkojensuojamenettelyn noudattaminen. Tähän liittyviä kysymyksiä selostetaan yleisperusteluissa. Toisaalta laitonta varojen jakamista koskeva 4 §:n sään-

nös koskee myös muille kuin osakkeenomistajille tehtyä jakoa. Yhtiökokous voi ehdotuksen mukaan 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. Erytysäännöstä 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.

Ehdotettu sääntely poikkeaa osakeyhtiölaista siten, että asunto-osakeyhtiölaissa ei edelleenkaan säädetä asunto-osakeyhtiön lakisääteisen tarkoituksen tai toiminnan muuksi muuttamisesta eikä vähemmistön oikeudesta osinkoon. Asunto-osakeyhtiössä ei myöskään sallittaisi varsinaisten lahjojen antamista ja lainan ja vakuuden antaminen sallittaisiin lähinnä yhtiön lähipiiriin kuulumattomille kiinteistön tai rakennuksen huoltoa tai käyttämistä varten. Ensin mainittu poikkeus osakeyhtiölaista vastaa voimassa olevaa 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 osakaiden suostumusta ei ole tarpeen sallia, koska lahjat vaikuttavat osakkeenomistajilta perittävän vastikkeen määrään. Lainan antamista koskevat säännökset vastaavat pääosin voimassa olevan 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. Lai-

tonta jakoa seuraavasta varojen palautusvelvollisuudesta säädetään luvun 4 §:ssä, vahingonkorvausvastuusta 24 luvussa ja rikosoikeudellisista seuraamuksista 27 luvun 1 §:ssä.

Pykälän 1 momentti vastaa pitkälti voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 1 §:n 1 momenttia ja siinä 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 kiinteistöistä, 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 varojenjakotilanteet 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 velkojensuojamenettely. Momentin 3 kohdassa mainitaan omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen, joita koskevia säännöksiä on sekä 2 luvussa että 18 luvussa. Ehdotetussa 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 ehdoteta säännöksiä verotuksessa tunnetusta konserniavustuksesta. Yhtiöoikeudellisesti tällaiset avustukset voivat olla lähinnä osinkoa tai mahdollisesti lainaa. Ehdotetun 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 hyvitetäisiin vähemmistöosakkeenomistajia tai saataisiin näiltä suostumus menettelyyn.

Pykälän 2 momentin mukaan laitonta varojenjakoja ovat 1 momentissa lueteltujen laillisten varojenjako tapojen ulkopuolella kaikki sellaiset menettelyt, joissa yhtiöstä poistuu varoja ilman yhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvää taloudellista perustetta. Määritelmän avulla laitton varojenjako voidaan erottaa laillisesta toimesta, mutta sillä ei pyritä kattamaan kaikkia laittoman varojenjaon tilanteita. Vastaavaa määritelmää ei ole voimassa olevassa laissa, mutta se vastannee voimassa olevan oikeuden sisältöä.

Yhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvänä taloudelliseen perusteeseen perustuvaa suoritusta ei pidetä varojen jakamisena arvioitaessa esimerkiksi tämän luvun 4 §:ssä tarkoitettujen 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 suoritteiden rahana ilmaistu vastike. Rahoitustapahtumia ovat pääoman sijoitukset ja niiden palautukset sekä voitonjako samoin kuin niistä sekä tuloista ja menoista johtuneet kassaan- ja kassastamaksut. Käsite on siten hyvin laaja. Esimerkkejä tässä tarkoitettua 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 varojenjako tavat, mutta ei säädetä, että jako näillä tavoilla olisi aina laillista. Muuten 1 momentin mukainen, mutta esimerkiksi 2 §:n maksukykyisyys säännöksen vastainen jako on laitton. Sama koskee omien osakkeiden hankintaa suunnatusti ja ylihintaan, eli yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskevassa oikeuskäytännössä varojenjako koskevien rajoitusten alaiseksi on katsottu myös esimerkiksi yhtiön tilojen käyttöoikeuden vastikkeeton luovutus, jolla siirrettiin varallisuusarvoja yhtiöstä osakkeenomistajien hyväksi niin, että se epäsuorasti merkitsi yhtiön varallisuusarvojen heikkenemistä sidotun pääoman suoja 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 varojenjako koskevien säännösten mukaan (KKO 2003:33).

Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteista ilmenevästä oikeusohjeesta poiketen

ehdotuksen 1 luvun 6 §:n 4 momentin mukaan osakkeenomistaja ei vastaa yhtiön velvoitteista, jollei toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä taikka toisin sovita. Ehdotetun 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 1 §:n 3 mukaisesti, ettei varoja saa jakaa ennen yhtiön rekisteröimistä. Säännös ei estä jakopäätöksen tekemistä ennen rekisteröimistä.

2 §. Maksukyvyyn säilyttäminen. Voimassa olevan oikeuden on katsottu pitävän sisällään sen, että yhtiön hallitus ei voi esittää jaettavaksi enempää varoja kuin on yhtiön maksukyvyyn kannalta perusteltua. Maksukykyisyyden arvioinnin on katsottu kuuluvan hallituksen yleisen huolellisuusvelvollisuuden alaan. Asiasta ei ole ollut erityistä säännöstä laissa. Tulkinta perustuu voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella

sovellettavan 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. Maksukyvyyn ylittävä jako ei ilmeisesti ole ollut laitonta varojenjako, johon liittyy varojen palautusvelvollisuus ja kriminalisointi, vaan seuraamuksena on ollut ainoastaan mahdollisen vahingon korvaaminen.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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 olisi laitonta varojen jakoa ja johtaisi muun muassa 4 §:ssä tarkoitettuun palautusvelvollisuuteen.

Säännös koskee kaikkia varojenjakotilanteita. Tyypillisesti kysymyksen tulee osingonjako, mutta vaatimus maksukyvyyn 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 velkojen suostumus ja maksukyvyyn säilyttäminen.

Sen arviointi, onko yhtiössä menetely maksukyvyyn 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 arvioidaneen usein

yhtiön uusimman tilinpäätöksen perusteella. Tämä on asianmukaista, jos ajan kulumisen ja tilikauden jälkeiset tapahtumat eivät anna aiheutta 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 voitonjakohdotuksesta. Siten tilintarkastaja ei yleensä joudu ottamaan kantaa jakohdotukseen muutoin kuin silloin, kun jako ilmeisesti on lain vastainen.

Maksukyvyyn asettaminen varojen jakamista rajoittavaksi tekijäksi on perusteltua monista syistä. Oman pääoman jakaminen voi ylittää yhtiön maksukyvyyn 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.

Maksukyvyyn 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 maksukyvyyn arvioimisessa eikä yhtiöille korostettuja oman pääoman määrää tai omavaraisuutta koskevia vaatimuksia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 2 §:ää.

3 §. *Jaon perustuminen tilinpäätökseen.* Ehdotuksen mukaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu varojen jakaminen tapahtuu vahvis-

tetun 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 ehdotetun 17 luvun 2 §:n nojalla tappio on katettava ennen kuin osakepääomaa saadaan jakaa osakkeenomistajille.

Edellä 2 §:ssä varojen jakamisen edellytykseksi on asetettu maksukyvyyn 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, voidaan 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 voimassa olevasta laista siten, että taseen sijasta viitataan tilinpäätökseen. Käytännössä keskeinen tekijä on jatkossakin voimassa olevaa 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 menettelyyn, jossa jakautumisessa tai kombinaatiosulautumisessa syntynyt yhtiö jakaa ensimmäisessä varsinaisessa yhtiökokouksessa yhtiössä olevaa vapaata omaa pääomaa, vaikka yhtiö ei ole toiminut yhtään täyttä tilikautta. 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 voimassa olevan 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 ehdoteta 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.

Voimassa olevasta laista poiketen voitonjaon edellytysten arvioinnissa asunto-osakeyhtiömuotoisessa emoyhtiössä on otettava huomioon myös konsernitilinpäätös vastaavalla tavalla kuin emoyhtiönä olevassa tavalisessa 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 5 §:n 1 momenttia. Voimassa olevassa laissa laittoman varojenjaon sääntelyä ei tosin ole ulotettu muihin kuin osakkeenomistajiin, mutta oikeuskirjallisuudessa on katsottu samojen periaatteiden soveltuvan myös tilanteisiin, joissa varoja jaetaan muille kuin osakkeenomistajille. Ehdotus ei siten merkittävästi poikkea voimassa olevasta oikeudesta.

Laittomana jakona on kirjallisuudessa pidetty sekä velkojiensuojaa loukaten että osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukaten tapahtuvaa jakoa. Ehdotuksen mukaan laitonta jakoa on muun muassa 2 §:n maksukykyisyyden säilyttämistä koskevan säännöksen vastainen jako (ks. myös 1 §:n perus-

telut). Laitonta varojenjakoja koskevaa rangaistussäännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi 27 luvun 1 §:ssä.

Voimassa olevan lain mukaan palautusvelvollisuuden kannalta on ratkaisevaa, oliko osakkeenomistajalla perusteltu aihe olettaa jaon olevan lain mukainen. Ehdotuksen mukaan 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 voimassa olevaan lakiin 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 ehdoteta voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 5 §:n 2 momentin säännöstä johdon velvollisuudesta täyttää varoja saaneiden palautusvelvollisuuden jälkeen jäävä mahdollinen vaje. Tilanne jätetään 24 luvun vahingonkorvaussäännösten varaan, koska voimassa olevan lain säännös tuo 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 ehdotetaan pitkälti voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 12 luvun 2 §:n 1 momenttia vastaavalla tavalla säädettaväksi 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 voimassa olevan 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 voimassa olevan lain tapaan yhtiökokous. Päätös tehdään 6 luvun 26 §:n mukaisena enemmistö päätöksenä, 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 pitamisestä silloin, kun yhtiökokouksessa ei samalla päätetä tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Momentissa säädetään voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 6 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavan 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 syntyneitä voittoja, ellei yhtiökokous ole vahvistanut tällaista voittoa osoittavaa tilinpäätöstä.

Voimassa olevassa laissa ei ole momenttia vastaavia säännöksiä, joita ehdotetaan 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 voittoja. Lähtökohtaisesti rahastojen alentaminen on kuitenkin aina muuta kuin osingonjakoa. Erottelulla halutaan muun muassa selkeyttää voitonjaon ja pääoman palauttamisen välistä eroa. Jos jaetaan voittoja 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.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, jota ehdotetaan osakeyhtiölainsäädännön yhdenmukaisuuden säilyttämiseksi. Momentti vastaa osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:n 3 momenttia.

Pykälän 4 momentin mukaan yksimieliset osakkeenomistajat voivat jakaa yhtiön vapaa- 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.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, joka vastaa nykyistä oikeustilaa ja osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:n 4 momenttia.

Muut säännökset

7 §. Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset. Pykälässä säädetään rajoituksesta, joita sovelletaan yhtiön lainanantoon ja vakuuden antamiseen toisen puolesta. Pykälän 1 momentissa säädettyä yhtiön lähipiiriin kuuluville annettavia lainoja ja näiden puolesta annettavia vakuuksia koskeva pääsääntö vastaa voimassa olevan lain 76 §:n 1 momenttia.

Voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla 1 momentin mukaan yhtiö voisi antaa lainan tai vakuuden vain, jos se on tarpeen yhtiön rakennuksen tai kiinteistön huoltoon tai käyttämistä varten. Lainan tai vakuuden antaminen olisi 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 varojenjako 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 va-

kuudet 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.

Voimassa olevan lain 76 §:n mukaan lainaa tai vakuuksia voidaan antaa samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Lainan tai vakuuden antamista ehdotetaan rajoitettavaksi 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 perustajaosakkeenomistajan kuitenkin huolehdittava siitä että yhtiön antamia vakuuksia ei ole yhtiön ja sen osakkeenomistajien kannalta niin sanotun vieraan velan vakuutena.

Ehdotetun voimaannpanolain 22 §:n mukaan uuden asunto-osakeyhtiölain voimaan tullessa voimassa olleen 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 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 jäsen- tai yhtiöosuuksien tuottamasta äänimäärästä. Muutos perustuu konsernin määritelmän laajentamista koskevaan ehdotukseen.

Pykälän 1 momentin 3 kohdassa on lueteltu yhtiön isännöitsijä, hallituksen jäsen, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja sekä 1 kohdassa tarkoitettussa yhteisössä tai säätiössä vastaavassa asemassa oleva henkilö

Lähipiirin käsitettä koskee 4 kohdassa 1—3 kohdassa tarkoitettun henkilön läheinen, joka on määritelty yksityiskohtaisesti pykälässä.

Pykälän 1 momentin 5 kohdassa on mainittu yhteisö tai säätiö, jossa 2—4 kohdassa tar-

koitetulla 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 -standardiin. Asunto-osakeyhtiöissä vanhan osakeyhtiölain täsmällisempi määrittelytapa on tarpeellinen.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan, että 24 luvun 1 ja 2 §:ssä tarkoitettua lähipiiri-toimeen perustuvaa tuottamusolettamaa sovellettaessa lähipiirisuhteen muodostava omistus- tai ääniosuus olisi suurempi kuin tilinpäätös- ja lainanantosäännöksiä sovellettaessa. Korkeampaa omistus- ja ääniosuutta ehdotetaan, 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 olisi asunto-osakeyhtiössä poikkeuksellista.

IV OSA Perustaminen ja rahoitus

12 luku Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Luvussa ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiön perustamisesta. Luvun säännökset vastaavat pääosin voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin kohdan perusteella sovellettavia 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 voimassa olevan oikeuden perustamiskirjaa ja perustamiskokouksen pöytäkirjaa koskevasta sääntelystä luopua ja yhdistää perustamisasiakir-

jat yhdeksi perustamissopimukseksi. Koska yhtiön johto valitaan ehdotuksen mukaan 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 väliin 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 pätevyuden edellytyksenä on tavallisesti se, että kaikki perustajaosakkeenomistajat hyväksyvät sen.

Ehdosta, joka koskee osakkeen maksamista apporttiomaisuudella, on luvussa nykyiseen tapaan omat erityiset säännöksensä. Näitä ehdotetaan kuitenkin kevennettäväksi nykyisestä. Perustamissopimukseen otettavaa apporttiselvitystä koskevat ehdotuksen säännökset ovat jossain määrin nykyistä 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, huoneistoesitelelmä ja yhtiön hallinnassa olevat tilat sekä yhtiövastikkeen perusteet ja vastikkeesta päättävä taho. Muista seikoista, joista voimassa olevan oikeuden mukaan on määrättävä yhtiöjärjestyksessä, on ehdotuksessa oletettavissa säännökset. Tilikaudesta voitaisiin määrätä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Tilikauden muuttamisesta päätettäisiin yhtiökokouksessa silloinkin, kun siitä on alun perin määrätty perustamissopimuksessa.

Ehdotetun voimaantulolain 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 ehdotetaan säädettäväksi perustamissopimuksesta, joka korvaa voimassa olevan oikeuden 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 to-

detuin tavoin osakkeenomistajien välisessä suhteessa sitovasti sopia myös suullisesti ja niitä voidaan ottaa muihin asiakirjoihin.

Osakkeen merkitsijä voi momenttiin ehdotettavan olettasäännön mukaan tehokkaasti peruuttaa merkintänsä enintään niin kauan kunnes kaikki osakkeet on merkitty. Osakkeenomistajat 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.

Voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n mukaan perustajat päättävät osakemerkinnän hyväksymisestä. Ehdotettavassa 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 ehdotetaan säädettäväksi 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.

Ehdotetun 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. Ehdotuksen 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 alkamisajan kohdan 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 käyttöönottoon. 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 määrittellä 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. Erityisiä vaatimuksia hallituksen jäsenten yksilöintitavasta ei ehdoteta. Rekisteröintiä varten tarvitaan kuitenkin kaupparekisterilain (129/1979) 3 a §:ssä tarkoitettujen 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. Vaatimus merkintähinnan ja sen maksujan mainitsemisesta vastaa voimassa olevaa lakia.

Yhtiövästikkeen maksuvelvollisuuden ja huoneistojen hallintaoikeuden siirtymisen tarkempi määrittely on tarpeen ilmenneiden epäselvyyksien vähentämiseksi. Käytännössä on pidetty epäselvänä, milloin västikkeen 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 västikkeen maksuvelvollisuutta koskevien vaatimusten osalta.

Pykälän 2 momentin mukaan perustamissopimukseen on otettava tai liitettävä 1 luvun 13 §:ssä tarkoitettu yhtiöjärjestys. Perusta-

missopimukseen on toisin sanoen nykyiseen tapaan joko otettava erillinen yhtiöjärjestykseksi yksilöitävä osuus tai siihen on liitettävä erilliselle asiakirjalle laadittu yhtiöjärjestys.

Voimassa olevan oikeuden mukaan tilikaudesta määrätään aina yhtiöjärjestyksessä. Tästä aiheutuu kuitenkin tarpeettomia hankaluuksia sekä yhtiötä perustettaessa, jolloin tilikausi on usein poikkeava, että silloin, kun tilikautta muutetaan. Tästä syystä ehdotetaan, että tilikaudesta määrättäisiin joko yhtiöjärjestyksessä tai perustamissopimuksessa. Tilikauden muuttaminen tapahtuisi ehdotetun 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella sovellettavaa 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 toiminnan tarkastaja. Tarvittaessa 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.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, joka liittyy perustamismenettelyn muuttamiseen. Momentti vastaa pääosin osakeyhtiölain 2 luvun 2 §:n 3 momenttia.

3 §. Merkintähinta. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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 voimassa olevan oikeuden pakottavaa säännöstä osakkeiden merkintähinnan merkitsemisestä sidottuun omaan pääomaan. Perustamissopimuksessa tai yh-

tiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että merkintähinta merkitään osittain rakennusrahoon 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.

Voimassa olevan oikeuden mukaan merkintähinta on aina kirjattava sidotun oman pääoman rahastoon. Muutostarve on selvitetty edellä 10 luvun 2 §:n perusteluissa.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 4 §:ää lukuun ottamatta rakennusrahoon koskevia määräyksiä.

Osakkeen maksaminen

4 §. Rahamaksu. Pykälässä säädettäisiin rahassa suoritettavan osakkeen merkintähinnan tarkemmasta maksutavasta. Voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavasta vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n 3 momentista poiketen ehdotetaan sallittavaksi merkintähinnan maksaminen myös ulkomaille olevalle tilille. Tilin tulee kuitenkin vastata Suomessa olevan talletuspankin tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun ulkomaisen luottolaitoksen tilillä. 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 merkittävään että rakennusrahoon tai vapaaseen omaan pääomaan merkittävään määrään 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 selvytyden 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 säädettäisiin, ettei työsuoritusta tai palvelun suorittamista koskeva sitoumus voi koskaan olla apporttiomaisuutena. Säännökset vastaavat voimassa olevaa oikeutta, pääasiassa voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 täyttämisenä on toisaalta yleensä se käytännön vaikutus, että sillä, joka kiistää osakkeen tulleen kokonaisuudessaan maksetuksi, on velvollisuus näyttää väitteensä toteen.

Pykälän 2 momentissa säädetään ensinnäkin apporttietiedon mainitsemisesta perustamissopimuksessa. Ehto voi oikeuttaa tai vel-

voittaa 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 apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu. Tämä vaatimus vastaa asiallisesti paljolti sitä, mitä voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 4 a §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdassa säädetään 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 säädetään yhtäältä perustamiskirjan liitteistä ja toisaalta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta. Selvitykset ovat tarpeen, jotta tilintarkastaja voisi ottaa omaisuuden arvostamiseen kantaa siten kuin jäljempänä 7 §:n 4 momentissa ehdotetaan säädetäväksi.

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. Ehdotukseen 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. Ehdotuksessa 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 tarkoitettulla jälkiapporttimenettelyllä siten peiteltysti, ettei maksetapa käy perustamisasiakirjoista lainkaan ilmi eikä järjestely ole tilintarkastajan tai rekisteriviranomaisen havaittavissa.

Pykälän 3 momentti sisältää täydentävän säännöksen, jonka mukaan silloin, kun merkintahinta 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 peiteltysti. Vaikka yhtiö tällöin saataisiin rekisteröidyksi, yhtiön väittäessä myöhemmässä oikeudenkäynnissä hankintaa ylihintaiseksi yhtiön vastapuoli 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:ää. Pykälään ei kuitenkaan ehdoteta otettavaksi vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 1 momentin säännöstä siitä, että hallituksen on viipymättä perittävä viivästyntä 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 viivästytyä todeta oikeuden osakkeeseen menetetyksi, jos merkintähintaa mahdollisine viivästyskorkeineen 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 menettämiseseuraamus 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 menetyksi antaa merkintäoikeuden toiselle henkilölle. Ehdotukseen ei ole otettu vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 2 momentin säännöstä uuden merkitsijän velvollisuudesta heti maksaa osakkeesta eräännytynyt määrä. Vaikka lähtökohtana tässä tilanteessa onkin, että uuden merkitsijän on maksettava osake välittömästi, koska merkintähinta osakeantien mukana on jo eräännytynyt, 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 voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n 3 momenttia muuten, mutta kyseessä olevan korvauksen — eräänlaisen lakisäätöisen sopimussakon — maksuvelvollisuutta ei enää ole kytketty osakkeen mitätöimiseen, jota voidaan pitää merkitsijän näkökulmasta varsin sattumanvaraisena kriteerinä. Toisaalta kohtuuttomien seuraamusten välttämiseksi korvauksen määrä ehdotetaan samalla alennettavaksi nykyisestä kolmasosasta kymmenesosaan osakkeen merkintähinnasta. Lisäksi ehdotuksesta käy nimenomaisesti ilmi, että merkitsijä voi edellä mainitun taksoitetun vahingonkorvauksen ohella olla velvollinen korvaamaan yhtiön perimiskulut. Perustamissopimuksessa voidaan määrätä maksuviivästyksen seuraamuksista, esimerkiksi sopimussakon suuruudesta, toisin.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 7 §:ää.

Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

7 §. Yhtiön rekisteröiminen. Pykälässä säädetään yhtiön rekisteröimisestä. Pykälän

1 momentti poikkeaa voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavasta vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n 1 momentista siten, että ehdotuksen mukaan 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 nykyäänkin. Tämä koskee sekä osakepääomaan, vapaaseen omaan pääomaan että rakennusrahastoon merkittäviä määriä. Osakepääomaksi rekisteröidään se rekisteröitävistä osakkeista maksettu määrä, joka perustamissopimuksen tai yhtiöjärjestyksen mukaan on merkittävä osakepääomaan.

Ehdotukseen 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 tulokinnasta 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 voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavan 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. Ehdotukseen 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. Ehdotus ei kuitenkaan tarkoita lievennystä voimassa olevaan lakiin verrattuna, vaan maksun tulemista yhtiölle arvioitaisiin yleisten varallisuus oikeudellisten 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 omaisuuden liittyvää ylivakuutta apporttina, maksu katsotaan suoritetuksi omaisuutta hallinnassa 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 kohta. 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 tarkoitettusta selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Esitetty ei ole sille, että lausunnon antaa yhtiön oma tilintarkastaja.

Tilintarkastaja voi lausunnossaan todeta lyhyesti hyväksyvänsä selvityksen ja katso-

vansa 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 aporttiomaisuuden arvo yhtiölle omaisuuden luovuttamishetkellä.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 8 §:ää.

8 §. Rekisteröimisen oikeusvaikutukset. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että yhtiö syntyy rekisteröinnillä. Momentissa todetaan myös voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavan 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 ehdotetulla vuoden määräajalla. Määräaika on yhteensopiva maakaaren (540/1995) 2 luvun 4 §:ssä asetetun, perustettavan yhtiön lukuun tehtyjä kauppvoja 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 on yleisempi ja koskee muitakin perustamiseen liittyviä kuin perustamissopimukseen otettuja ehtoja. Säännöksen sanamuotoa on muutenkin hieman täsmennetty. Ehtoon vetoamista ennen yhtiön rekisteröin-

tiä arvioidaan yleisten sopimusoikeudellisten sääntöjen mukaisesti. Momentti koskee ainoastaan osakemerkinnästä vapautumista, ei sen sijaan esimerkiksi oikeutta vahingonkorvaukseen.

Vaikka tästä ei edelleenkään ehdoteta otettavaksi lakiin nimenomaista säännöstä, vaikiintuneesti 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 ehdotetaan säädettäväksi 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 2 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 selvyden 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 osake-

yhtiölain 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 ehdotetaan säädettäväksi yhtiön sopimuskumppanin oikeudesta vetäytyä sopimuksesta, mikäli rekisteröimistä ei ole haettu määräajassa tai jos rekisteröinti on eväty. Jos sopimuskumppani ei tiennyt, että yhtiötä ei vielä ollut rekisteröity, hän voi vetäytyä sopimuksesta rekisteröimiseen asti. Säännös vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 1 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n 3 momenttia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ää.

11 §. *Perustamisen raukeaminen.* Pykälän 1 momentti vastaa sisällöltään voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 1 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 ehdotuksen mukaan 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 vähen-

nettävä. Säännös ei ole vahingonkorvaussäännös, minkä vuoksi momentissa tarkoitettussa tilanteessa palautusvelvollisuutta ei esimerkiksi voida sovitella.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:ää.

13 luku Osakeanti

Ehdotettu luku sisältää osakkeiden antamista eli osakeantia koskevat säännökset.

Luku perustuu osakkeiden nimellisiarvotomuuteen, 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. Osakeantia ja osakepääoman korottamista säänneltäisiin ehdotuksen mukaan pääsääntöisesti eri luvuissa. Selkeyssyistä myös optio-oikeuksien antaminen säänneltäisiin omassa luvussaan.

Toisaalta yhtiöt voisivat edelleenkin halutessaan määrätä nimellisiarvosta yhtiöjärjestyksessä. Tällöin sovelletaan ehdotuksen 2 luvun 3 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä. Osakkeiden antamiseen on näissä yhtiöissä nykyiseen tapaan aina liitettävä osakepääoman korottaminen annettavien osakkeiden nimellisiarvojen määrällä. Tämä merkitsee samalla, että osakkeesta on osakeannissa yleensä maksettava vähintään sen nimellisiarvo (alikulussikielto). Maksuton tai vastikkeeltaan nimellisiarvoa 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.

Ehdotetun 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 ainoastaan maksullista osakeantia. Erityisesti maksullista osakeantia koskevat säännökset ovat luvun 5—15 §:ssä ja maksutonta osakeantia koskevat säännökset puolestaan 16—18 §:ssä.

Luku rakentuu viittaussäännöksen perusteella sovellettavasta vanhasta osakeyhtiölaista poiketen osakeyhtiölain nimellisarvotomaan pääomajärjestelmään ja sen säännöksiin. Ehdotetut 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 ehdotuksessa 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, säännelään ehdotuksen 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 ehdotuksessa nimityksiä maksullinen osakeanti ja maksuton osakeanti.

2 §. Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset. Pykälän *1 momentin* mukaan osakeannista päätetään lähtökohtaisesti yhtiökoko-

uksessa. Kyseessä on lähtökohtaisesti enemmistöpäätös, josta säädetään ehdotuksen 6 luvun 26 §:ssä. Sääntely vastaa voimassa olevaa oikeutta.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiökokous voi kuitenkin, kuten voimassa olevan oikeuden mukaan, valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista. Ehdotettu osakeantivaltuutusta koskeva sääntely eroaa kuitenkin voimassa olevasta sääntelystä useassa suhteessa.

Osakeantivaltuutuksessa on ehdotuksen mukaan aina mainittava annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Osakeantivaltuutus ei siis voi olla määrällisesti täysin avoin. Vaatimus vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 5 a §:n 1 kohtaa.

Muuten ehdotuksessa 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. Ehdotus poikkeaa tässä suhteessa voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavista vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 5 a §:n 2—4 kohdista, joissa edellytetään, että hallitus nimenomaisesti erikseen valtuutetaan päättämään annin suuntaamisesta ja merkintähinnan määrittämisestä sekä että valtuutuksessa yksilöidään suunnattujen antien mahdolliset käyttötarkoitukset. Koska osakeantivaltuutuksen konkreettinen käyttötarkoitus ei yleensä valtuutusta annettaessa ole tiedossa, joudutaan valtuutuksen ehdot joka tapauksessa muotoilemaan niin väljiksi, etteivät mainitut viittaussäännöksen perusteella sovellettavat vanhan osakeyhtiölain vaatimukset paranna esimerkiksi vähemmistöosakkeenomistajien oikeussuojaa, vaan ne ainoastaan hankaloittavat valtuutusmenettelyä. Hallituksen osakeantivaltuutuksen nojalla tekemiä päätöksiä koskee ehdotuksen 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 yhtiö-

ön kannalta painava taloudellinen syy tai osakkeenomistajien etuoikeuden noudattaminen ei ole mahdollista. Sitä, onko tällainen syy olemassa, ei kuitenkaan tarvitsisi viittaussäännöksen perusteella sovellettavasta vanhasta osakeyhtiölaista poiketen arvioida vielä osakeantivaltuutusta annettaessa, vaan vasta suunnatusta osakeannista päätettäessä.

Ehdotuksen mukaan osakeantivaltuutus koskee vain maksullista osakeantia, koska asunto-osakeyhtiöissä ei ole tarvetta maksutoman annin suuntaamiseen.

Hallitus voidaan valtuuttaa päättämään osakeannista kaikkien tai joidenkin osakeantien 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 tarkoitettua 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 ehdotetaan säädettäväksi, että uusi osakeantivaltuutus kumoo aikaisemman valtuutuksen, jollei toisin pää-

tetä. Pääsääntöisesti kerrallaan olisi 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 yhtiökokouksun sekä kokousasiakirjojen, niiden nähtävänä pitämisen ja lähettämisen osalta ehdotuksen 6 luvun 18—22 §:n säännöksiin. Esimerkiksi erityisestä taloudellisesta informaatiosta, joka on pidettävä osakkeenomistajan nähtävänä ja pyynnöstä lähetettävä osakkeenomistajalle, säädettäisiin 6 luvun 22 §:n 2 momentissa. Toisin kuin vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 4 b §:ssä, ehdotuksessa ei edellytetä, että yhtiökokouksunsa 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 yhtiökokouksun sisällöstä silloin, kun hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle päättämistä suunnatusta osakeannista taikka sellaisesta osakeantivaltuutuksesta, jossa ei suljeta pois hallituksen oikeutta annin suuntaamiseen.

3 §. Oikeus osakkeisiin. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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. Vastava sääntö ilmenee voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavasta vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n 1 momentista.

Ehdotus poikkeaa vanhasta osakeyhtiölaista myös siinä, että maksullisessa etuoikeusannissa ei sovelleta osakkeenomistajien toisijaista 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 voitaisiin tulevaisuudessa ottaa asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen, jolloin ne tulevat yhtiöoikeudellisesti sitoviksi. Määräys voisi 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. Tulkitavaikeuksien 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 tulevalle 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 säädetty etuoikeudesta poikkeamisen edellytykset tulevat sovellettaviksi sekä yhtiökokouksen päättäessä suunnatusta osakeannista että hallituksen päättäessä siitä yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla. Voimassa olevan lain viittaussäännöksen

perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 2 a §:n 2 momentin sekä 3 momentin viimeisen virkkeen säännöksistä poiketen hallituksen oikeutta päättää suunnatusta osakeannista ei ehdotuksessa ole muuten erityisesti rajoitettu määrällisesti tai sen suhteen, kenelle osakeanti voidaan suunnata. Ehdotuksessa on lähdetty siitä, että osakeantia 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 osakeantia 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 yhtiökokouksessa. Kuten edellä on todettu, hallituksen ehdotuksen sisältöä ei sen sijaan enää muuten ole velvollisuutta esittää kokouksessa, vaan myös osakeannista päätettäessä sovelletaan hallituksen ehdotusten nähtävänä pitämistä ja lähettämistä koskevia yleisiä säännöksiä. Ehdotukseen ei myöskään ole katsottu tarpeelliseksi ottaa voimassa olevan oikeuden mukaista menettelyä, jossa hallituksen ehdotukseen suunnatussa maksullisessa annissa on liitettävä tilintarkastajan lausunto merkintähinnan määrittämisen perusteista ja etuoikeudesta 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 tarkoitettulla määränemmistöllä. Säännös vastaa voimassa olevaa 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 vähimmäisisältö. Pykälä koskee sekä

yhtiökokouksen tekemää osakeantipäätöstä että hallituksen valtuutuksen nojalla tekemää päätöstä. Pykälän säännökset korvaavat voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaus-säännöksen perusteella sovellettavat 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 voimassa olevassa laissa säädetään.

Momentin *1 kohdan* mukaan päätöksessä on mainittava merkittäväksi annettavien osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä. Myös osakkeiden vähimmäismäärä voidaan mainita, mutta tämä ei ehdotuksen mukaan ole välttämätöntä. Joissakin tilanteissa voi olla tarkoituksenmukaista päättää tarjottavien osakkeiden enimmäismäärästä esimerkiksi tilanteissa, jossa 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, annetaan-ko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita. Tällä on merkitystä muun muassa osakkeen merkitsijän osakeoikeuksien alkamisajan kohdan 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 osakeantia suojavien etuoikeudesta poikkeamiseen oikeuttavalle 3 §:n 3 momentissa tarkoitettulle välttämättömälle tai painavalle taloudelliselle syyille. Säännös korvaa voimassa

olevan oikeuden 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 ehdotuksen mukaan mainittava myös sellaisessa osakeantipäätöksessä, jonka hallitus tekee yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla. Jos osakeantipäätös on vain osaksi delegoitu hallitukselle, perusteleva 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 muikin merkintähinnan yksiselitteinen määrittäminen, jolloin hinnan lopullisessa toteutamisessa on kysymys vain yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpanosta. Jos hallitukselle annetaan yhtiökokouksen päätöksessä itsenäistä harkintavaltaa merkintähinnan määrittämisessä, tulevat luvun 2 §:n 2 momentin valtuutusta koskevat säännökset sovellettaviksi.

Edelleen päätöksessä on mainittava perustelut merkintähinnan määrittämiselle. Säännös korvaa voimassa olevan 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 määrittäminen 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 korottamis- päätöksen yhteydessä on yhtiöjärjestyksestä 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 voimassa olevassa laissa, ehdotuksessa ei edellytetä, että osakeantipäätöksessä mainitaan eräistä osakkeista koskevista yhtiöjärjestyksimääräyksistä, koska merkitsijän on mahdollista muutenkin saada niistä selko. Ehdotuksessa ei myöskään edellytetä, että päätökseen välttämättä sisältyy erityisiä määräyksiä ali- ja ylimerkintätilanteiden varalta. Jos osakeannin ehdot ovat sellaiset, että alitai 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 osakeanti-

päätökseen erityisiä määräyksiä, hallitus päättää merkintöjen hyväksymisestä kuten yleensäkin.

6 §. Merkintähinta. Pykälän 1 momentti sisältää olettamasaännön, jonka mukaan yhtiölle uudesta osakkeesta maksettava määrä eli merkintähinta merkitään osakepääoman korotukseksi. Säännös heijastaa ehdotuksen keskeistä uudistusta, siirtymistä aidosti nimellisarvottomaan järjestelmään ja sitä kautta osakeoikeuksien ja sijoitetun pääoman välisen yhteyden katkaisemista myös muodollisesti. Osakepääoman korotuksesta säädetään ehdotuksen 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 olettamasaännös vastaa asiallisesti vanhan osakeyhtiölain pakottavia säännöksiä vastikkeen merkitsemisestä osakepääomaan ja ylikurssirahastoon. Ehdotuksen mukaan 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 yhtiöjärjestyksessä 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 olettamasaännön, 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 osa-

keantipäätöksessä 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viitatussa säännöksen perusteella sovellettavat 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 sääntelemisen laissa 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 merkintäaika koskee osakeantipäätöksen mukaan eri merkintäaika, ilmoitusvelvollisuuden ajankohtaa arvioidaan erikseen kunkin osalta. Päätettäessä merkintäajasta on tietenkin noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta.

Ehdotukseen ei sisälly vanhan osakeyhtiölain tulkinnanvaraista säännöstä siitä, että merkintäaika ei ala kulua ennen ilmoituksen tekemistä. Ilmoittamisen laiminlyönnistä voi

ehdotuksen mukaan 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 kokoukstuun. Vaikka yhtiökokouksessa ei ehdotuksen mukaan enää olekaan pakko selostaa hallituksen päätösehdoituksen pääasiallista sisältöä, haluttaessa voidaan kuitenkin menetellä nykyiseen tapaan siten, että 1 momentissa mainitut tiedot sisällytetään ehdollisina yhtiökokoukstuun. Jos yhtiökokouksen päätös tältä osin vastaa yhtiökokouksessa esitettyä ja tiedot pitävät muutenkin paikkansa, ei erillinen jälkilmoitus 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 tarkoitettujen osakkeenomistajan saatavilla on merkintäajan pidettävä osakeantipäätös ja 6 luvun 22 §:ssä tarkoitettujen yhtiön taloudellista asemaa koskevat asiakirjat. Erityisesti vähemmistöosakkeenomistajien suojaamiseksi siis edellytetään, että merkintään oikeutettujen osakkeenomistajan on jatkossakin voitava suksessiivimerkinnässä tutustua paljolti nykyisiä merkintälistan liitteitä vastaaviin asiakirjoihin, vaikka merkintälistasta ehdotetaan jäljempänä 8 §:n perusteluissa esitettävällä tavalla luovuttavaksi. Asiakirjat on pidettävä tosiasiallisesti merkintäajien 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 perus-

teella. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ehdoteta säädettäväksi 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 muotovaatimusta ehdotetaan huomattavasti lievennettäväksi. Voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n mukaan merkintä on tehtävä, jos sitä ei tehdä suoraan yhtiökokouksen pöytäkirjaan, merkintälistaan, jonka muoto ja sisältö on tarkkaan säännelty. Yhtiö ei voi vedota muotovirheelliseen merkintään, jos merkintä ilmoittaa virheestä rekisteriviranomaiselle ennen annin rekisteröimistä.

Ehdotettavan pykälän mukaan merkintöjen tulee tapahtua todisteellisesti. Merkinnästä olisi käytävä ilmi merkintäajien, mihin osakeantipäätökseen merkintä perustuu ja merkinnän kohteena olevat osakkeet. Todisteellisuusvaatimus ei olisi 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 pannaessa antaa tästä tarkempia määräyksiä. Yleensä määräykset ovat myös tarpeen, jollei merkintä tapahdu simul-

taanimerkintänä. 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 osakeantiehtoista ja yhtiön toiminnasta. Lähtökohtaisesti hallitus päättää merkintöjen hyväksymisestä, joskin osakeantiehtoissa 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 aiempaan 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännösten perusteella sovellettavia vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:n 3 momentin ja 4 luvun 12 §:n 1 momentin säännöksiä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että jollei osakeantipäätöksessä ole toisin määrätty, merkintähinta voidaan kuitata yhtiöltä olevalla saatavalla ainoastaan yhtiön hallituksen suostumuksella. Ehdotettu sääntely vastaa pääosin voimassa olevan lain viittaussäännösten perusteella sovellettavia vanhan osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:n 2 momentin sekä 4 luvun 6 §:n ja 12 §:n 1 momentin nojalla noudatettavia säännöksiä. Momenttiin

ei kuitenkaan ehdoteta nykyisen kaltaista erityissäännöstä yhtiön velkojien edun huomiointiin 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 voimassa olevasta laista poiketen ehdoteta 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 ehdotetaan säädettäväksi rahassa suoritettavan merkintähinnan maksutavasta vastaavalla tavalla kuin perustamista koskevan 12 luvun 4 §:ssä.

11 §. Apportti. Pykälään ehdotetaan otettavaksi 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 apporttietehdon 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.

Apporttietehdossa 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 apporttietoa 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 ehdotuksen 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 määrätystä 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 8 a §:n säännökset.

Pykälän 1 momentissa säädetään, vastavasti kuin vanhassa osakeyhtiölaissa, että uudet osakkeet on maksettava kokonaisuudessaan, ennen kuin ne voidaan ilmoittaa rekisteröitäviksi. Ehdotukseen ei sisälly vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 8 a §:n 2 momentin ensimmäistä virkettä vastaavaa nimenomaisista säännöistä 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 täytyminen. Jos osakeantipäätöksessä on määrätty annettaville osakkeille kiinteä määrä tai vähimmäismäärä, rekisteröinti on mahdollinen vasta sen tultua merkityksi ja maksetuksi.

Mainittujen edellytysten täytyessä osakkeet on ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheutonta viivytystä ja tarvittaessa useammassa erässä. Viimeksi mainittu voi olla tarpeen esimerkiksi, kun osakkeiden maksaminen tapahtuu eri aikoina. Asiaa arvioitaessa on, kuten viittaussäännöksen perustella sovellettavan vanhan osakeyhtiölainkin mukaan, kiinnitettävä huomiota toisaalta osak-

keenomistajien oikeuksiin ja toisaalta yhtiölle ilmoittamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi pidempiaikaisia osakeanteja silmällä pitäen ehdotetaan säädettäväksi, 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.

Nykyiseen tapaan osakkeet voitaisiin ilmoittaa rekisteröitäväksi, vaikka aiemmin tehdyn osakeantipäätöksen perusteella annettuja osakkeita ei olisikaan vielä rekisteröity. Tästä ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa ehdotukseen 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 lähtökohteisesti 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 selvytyden 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 maksulainlyöntien 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 rautessa 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 ehdotuksen 12 luvun 7 §:n 3 ja 4 momentin perustamista koskevia säännöksiä. Apporttiomaisuutta koskeva 4 momentissa tarkoitettu selvitys sisältyy edeltä ilmenevin tavoin osakeantipäätökseen.

Ehdotettu pykälä ei koske yhtiön hallussa olevia omia osakkeita luovuttamalla toteutettavaa osakeantia, koska tällaiset osakkeet on rekisteröity jo aiemmin.

14 §. Rekisteröimisen oikeusvaikutukset. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että uusi osake tuottaa osakkeenomistajan oikeudet rekisteröinnistä alkaen, jollei osakeantipäätöksessä määrätä myöhäisemmästä ajankohdasta. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä. Säännös vastaa voimassa olevan 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 10 §:n 2 momenttia.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan perustamista koskevan 12 luvun 8 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä vetoamisesta osakemerkintään liittyviin ehtoihin. Merkintään voidaan sinänsä liittää erilaisia ehtoja. Vanhasta osakeyhtiölaista poiketen ehtoon vetoamisen edellytykseksi ei ehdoteta, että ehto on mainittu osakeantipäätöksessä. Hallituksen tulisi kuitenkin vastaanottaessaan ehdollisia merkintöjä ottaa huomioon ehdotuksen 1 luvun 10 §:n tarkoittama yhdenvertaisuusperiaate. Se, voiko merkitsijä vapautua merkinnästä vetoamalla ehdon täyttymättömyyteen, ratkaistaisiin lähtökohtaisesti yleisten oikeus-toimiopillisten periaatteiden mukaisesti. Kaupparekisterimerkintään luottavien sivulisten suojaksi ehdotetaan joka tapauksessa edelleen säädettäväksi, ettei ehdon toteuttamatta jäämiseen voida vedota merkinnästä vapautumisen perusteena enää osakkeen rekisteröimisen jälkeen.

15 §. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen. Pykälässä ehdotetaan

säädettäväksi, 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 § sisältäisivät erityisesti maksutonta osakeantia koskevat säännökset. Tämän lisäksi myös maksuttomaan osakeantiin sovellettaisiin 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 ehdotetun 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 nimelisarvottomassa järjestelmässä tarvitse liittyä eikä lähtökohtaisesti myöskään liity osakepääoman korotusta, säännöksiä siitä ei ehdoteta käsillä olevaan lukuun. Jos maksuttomaan osakeantiin halutaan yhdistää rahasto-

siirto muusta omasta pääomasta osakepääomaan, sovelletaan siltä osin ehdotuksen 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 ehdotetaan rekisteröinnistä ja sen oikeusvaikutuksista säännöksiä, jotka asiallisesti vastaavat voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavan 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 ehdotetaan sallittavaksi maksuton osakeanti yhtiölle itselleen siten, että osakeannissa rekisteröitäviin uusiin osakkeisiin sovelletaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia säännöksiä. Ehdotus 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 aseisiin 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 tuottaisivat esimerkiksi oikeuden osinkoon tai oikeuden saada osakkeita osakeannissa. Kyseisen yleisen periaatteen ilmauksia ovat myös säännökset ehdotuksen 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, ehdotetun 18 luvun 8 §:n mukainen kielto merkitä omia osakkeita sekä mainituksa pykälässä säädetty 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. Voimassa olevassa laissa ei ole 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. Toi-

saalta 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 vastaanlaisia 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 ehdoteta 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.

Ehdotetun luvun säännöksissä lähdetään siitä, että optio- ja muiden sellaisten oikeuksien antamisen edellytykset vastaavat aina suunnatun osakeannin edellytyksiä. Lukuun ei ehdoteta 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 tarkoitettun 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 säännelty 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 viittausten 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 ehdotuksen 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. Ehdotuksen mukaan luvussa säänneltyjen oikeuksien kohteena voisivat olla paitsi uudet osakkeet myös yhtiön hallussa olevat omat osakkeet.

Luvussa säänneltyjen oikeuksien nojalla tapahtuva osakemerkintä voisi 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 voisi ehdotuksen mukaan 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 tiettyä ajankohtana tai tiettyjen edellytysten täytyessä.

Momentissa tarkoitettuihin instrumentteihin voidaan liittää erilaisia ehtoja, joiden

täyttyminen on edellytyksenä oikeuden tai velvollisuuden syntyemiselle.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan puhtaasti selvyyden vuoksi erityistä vaihtovelkakirjalainaa koskevaa säännöstä. Toisin sanoen yhtiön velkojalle voidaan antaa 1 momentissa tarkoitettu oikeus siten, että oikeuteen liittyy ehto velkojan saatavan käyttämisestä osakkeen merkintähinnan kuittaamiseen. Kuitausmahdollisuus ilmenee myös 7 §:n 1 momentista, jossa oleva viittaus kattaa muun muassa ehdotuksen 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 kuitausehdossa tarkoitettusta 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, kuten osakkeiden antamisesta muutenkin, yhtiökokouksessa.

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 ehdotuksen 13 luvun 2 §:n 2 momentin osakeantivaltuutusta koskevia säännöksiä.

Valtuutuksen olemassaolo on käytävä ilmi 7 luvun 27 §:ssä tarkoitettusta isännöitsijäntodistuksesta mainitun pykälän 12 kohdassa edellytetyllä tavalla. Rekisteröintiä ei edellytetä osakeyhtiölain 10 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla perustein, jotka on todettu 13 luvun 2 §:n 2 momentin kohdalla.

Käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä siitä, missä määrin hallitus voi 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 ehdotuksen 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 tarkoitettulla määräenemmistöllä.

Yhtiökokouksutsun ja kokousasiakirjojen osalta tähänkin yhteyteen ehdotetaan selkeyttävää viittausta 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 johtuvien muutoksien sitä, mitä ehdotuksen 13 luvun 5 §:ssä säädetään osakeantipäätöksen sisällöstä.

Pykälän 1 momentissa määritellään päätöksen vähimmäisisältö. 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 varallisuus oikeudellisista periaatteista seuraa, että merkintään oikeutettu voi siirtää oikeutensa toiselle. Siirtokelpoisuutta voidaan kuitenkin päätöksessä rajoittaa. Optiotodistuksesta, joka on optio-oikeuden luovuttamista helpottava arvopaperi, säädetään ehdotuksen 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 ehdotuksen 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 tarkoitettut

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. Ehdotuksen 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 mukainen varojen jakaminen. Samoin kohdassa otetaan huomioon annettujen optio- ja muiden sellaisten oikeuksien hankkiminen takaisin yhtiölle. Lisäksi oikeudenhaltijan asemasta yhtiön sulautuessa toiseen yhtiöön ja jakautuessa olisi ehdotuksen mukaan erityisesti määrättävä sen ohella, että oikeudenhaltijalla on pykälän 2 momentin viittaussäännöksessä tarkoitettu oikeus lunastukseen. Jos liikkeeseen lasetaan vaihtovelkakirjalaina tai muu sen kaltainen rahoitusväline, on yleensä syytä määrätä myös siitä, miten lainaosuuden suhteen menetellään esimerkiksi lunastustilanteissa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan soveltamisen helpottamiseksi viittaussäännöstä ehdotuksen 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 ehdotetaan yksinkertaisuuden vuoksi olettamasäännöstä, 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 tarkoitettun 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 olettamassäännöksiä.

4 §. Osakkeenomistajan oikeus saada tieto. Pykälään ehdotetaan otettavaksi osakkeenomistajan oikeus 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 ehdoteta säädettäväksi 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 oikeusuojaikojen 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 ehdotuksen 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. Ehdotuksen mukaan mahdollisen oikeuteen liittyvän vastikkeen, kuten optio-oikeuksien

merkintähinnan tai vaihtovelkakirjalainan määrän maksuun yhtiölle sovellettaisiin eräiltä osin täysin samoja säännöksiä kuin osakkeen merkintähintaan. Ehdotuksessa on katsottu yksinkertaisimmaksi ja selkeimmäksi näiltä osin viitata asianomaisiin osakkeen merkintähintaa koskeviin säännöksiin.

Pykälän mukaan tällöin sovellettaisiin ehdotuksen 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 sovellettaisiin muuten eli muun muassa osakkeiden merkinnän, maksamisen ja rekisteröimisen osalta ehdotuksen 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 ilmoitettaisi lainkaan rekisteröitäväksi, ellei esimerkiksi optio-oikeuden merkintähintaa käytetä osakepääoman korottamiseen, jolloin sovelletaan 15 luvun 4 §:ää. Rekisteröintivaatimusten keventämiseksi 13 luvun 13 §:n mukaiset kaupparekisterimuodollisuudet koskisivat 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 kuittamalla, 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 ehdotuksen 2 luvun 3 §:n 3 momentin säännökset siitä, että uusia osakkeita annettaessa osakepääomaa on korotettava vähintään nimellisarvon määrällä.

Pykälän 2 momentin mukaan ehdotuksen 13 luvun 13 §:n 2 momenttia ei kuitenkaan sovellettaisi, eli osakkeiden rekisteriin ilmoittamiselle ei olisi ehdotonta ajallista takarajaa. Siten pitkällekin tulevaisuuteen jatkuvat tai ajoittuvat osakkeiden merkintäajat olisivat nykyiseen tapaan mahdollisia.

15 luku Osakepääoman korottaminen

Voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen mukaan asunto-osakeyhtiön osakepääoman korottamiseen sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä osakepääoman korottamisesta. Käytännössä vanhan osakeyhtiölain soveltamista asunto-osakeyhtiössä vaikeuttaa muun muassa se, että asunto-osakeyhtiössä korotus toteutetaan lähes poikkeuksetta suunnatulla annilla, osakkeiden merkittäjä on tiedossa korotuspäätöstä tehtäessä ja uusien osakashallintaan tulevien tilojen rakentamista koskevat ehdot ovat erittäin olennainen osa koko järjestelyä. Käytännössä lähes poikkeuksetta sovellettavan suunnatun annin lisäksi tulisi kuitenkin edelleen sallia myös muut osakeyhtiölain mukaiset korotustavat.

Ehdotettuun 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 korottami-

seen ei tarvitse, kuten ei nykyäänkään, välttämättä liittyä osakkeiden antamista.

Osakepääoman korottamisen menettely silloin, kun osakepääomaa korotetaan annettavien uusien osakkeiden merkintähinnalla, ehdotetaan lain lukemisen helpottamiseksi pääosin säänneltäväksi 13 luvussa, johon tässä luvussa viitataan.

Osakepääoman korottaminen voisi edelleen tapahtua myös rahastokorotuksena. Viittaussäännöksen perusteella sovellettavasta vanhasta osakeyhtiölaista poiketen korotukseen ei kuitenkaan nimellisarvottomassa järjestelmässä tarvitsisi liittyä mitään osakkeita koskevia toimenpiteitä, kuten nimellisarvon korotusta tai uusien osakkeiden antamista.

Lisäksi ehdotetaan säänneltäväksi sellaiset osakepääomaan tapahtuvat sijoitukset, joissa yhtiölle annetaan varoja osakepääomaan merkittäväksi ilman, että tätä vastaan annettaisiin osake- tai muita vastaavia oikeuksia. Tällaisten menettelyjen sääntelemättömyys on käytännössä aiheuttanut epäselvyyttä. Koska tällainen osakepääomasijoitus ei voi heikentää osakkeenomistajien asemaa, ehdotetaan, että osakepääoman korottamisesta tällaisessa tapauksessa päättää hallitus.

1 §. Korottamisen tavat. Pykälässä luettelutaisiin 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 ehdotuksen 13 ja 14 luvussa säädetään. Ehdotuksen 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 voitovaroja, 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 ehdotuksen 13 luvun säännöksiä maksuttomasta osakeannista.

Pykälän 3 kohdan mukaan osakepääomaa voidaan korottaa myös merkitsemällä osakepääomaan varoja, jotka muuten kuin 1 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa sijoitetaan yhtiöön edellytyksin, että ne merkitään osakepääomaan. Kohta koskee nykyisin sääntelemättömiä tilanteita, joissa yhtiöön sijoitetaan varoja osakepääomaan merkittäviksi ilman, että tähän liittyy osake- taikka optio- tai muiden sellaisten oikeuksien antamista. Tällaisesta sijoituksesta on ehdotuksessa käytetty nimitystä osakepääomasijoitus.

Tarkasteltava kohta ja luku eivät koske vapaaseen omaan pääomaan tehtäviä sijoituksia, jotka ovat sallittuja ja jotka ehdotuksen 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 päätehtään lähtökohtaisesti yhtiökokouksessa.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään rahastokorotuksesta. Säännös poikkeaa viittaussäännöksen perusteella sovellettavasta vanhasta osakeyhtiölaista, jonka mukaan hallitusta ei voida 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 ehdotuksen 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettu yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista ei ole yhtiön jakokelpoisten varojen jatkuva sitominen osakepääomaan siten, että rahastokorotuksia itse asiassa käytetään vähemmistön näännyttämiseen.

Ehdotuksen mukaan valtuutuksessa on määrättävä korotuksen enimmäismäärä.

Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei siinä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Momentin säännökset vastaavat muuten ehdotuksen 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavaan vanhan osakeyhtiölain 4 luvun 13 §:n 2 momentin rahastoantia koskevaan sääntelyyn, jossa ei nimenomaisesti edellytetä päätöksessä mainittavaksi, mitä oman pääoman eriä korotukseen käytetään. Lisäksi momenttiin ehdotetaan yhtiökokouksutta ja kokousasiakirjoja koskevaa viitasta 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 sovellettaisiin 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 voimassa olevan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 ehdotetaan maksullisen osakeannin osalta. Momentin mukaan rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä hallituksen jäsenen 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 tilintarkasta-

jaa, 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 apportiomaisuudella rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan lausunto 13 luvun 11 §:n 2 momentissa tarkoitettua 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 koskevassa 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 voimassa olevan viittaussäännöksen perusteella sovellettavia 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 ehdotuksen 13 luvun 14 §:n 2 momentissa säännöstä osakemerkinnän sitovuudesta osakkeen tultua rekisteröidyksi.

16 luku Pääomalain

Pääomalainaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan säilytettäväksi pääosin voimassa olevaa

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.

Voimassa olevasta oikeudesta poiketen pääomalainaa ei ehdoteta määriteltäväksi oman pääoman eräksi, vaan sen kirjanpito-kohtelu riippuisi sovellettavasta kirjanpitosääntelystä. Kirjanpitolakia sovellettaessa pääomalainaa pidettäisiin lähtökohtaisesti vieraana pääomana, jota koskevat laissa säädetty erityiset rajoitukset. Muutoksella ei ole kovin suurta käytännöllistä merkitystä, koska pääomalainaa pidettäisiin pääoman menettämiseen liittyvässä 22 luvun 23 §:n 2 momentissa omana pääomana.

Laissa säädettäisiin nykyiseen tapaan pääomalinasopimuksen 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 ehdotuksen 21 luvussa tarkoitettulla 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. Pääomalainaehtoissa määrättyt rajoitukset lainan ja koron maksulle säilynevät kuitenkin voimassa muutoksessa.

Voimassa olevan 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n sisältö on ehdotuksessa luettavuuden parantamiseksi jaettu kahteen eri pykälään.

Pääomalainaan liittyvistä siirtymäjärjestelyistä säädetään ehdotetun voimaanpanolain 15 §:ssä.

1 §. Takasijaisuus ja muut lainaehdot. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 täytyisikään.

Viittaussäännöksen perustella sovellettavasta vanhasta osakeyhtiölaista poiketen pääomalainan pääoman ja koron maksuedellytyksiä ei momentin 2 kohdan mukaan enää arvioidaisi konsernitilinpäätöksen perusteella. Muutos vastaa ehdotuksen 11 luvun säännöksiä varojen jaon edellytyksistä. Pääomalainan kirjaamista koskevaa säännöstä ehdotetaan muutettuna 2 §:n 4 momenttiin. Voimassa olevasta oikeudesta poiketen sanamuotoa ehdotetaan yksinkertaistettavaksi siten, että pääomalainan koron ja muun hyvityksen sijasta säädettäisiin pelkästään korosta. Muutos ei vaikuta säännöksen aineelliseen sisältöön, vaan säännös koskee viittaussäännöksen perustella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain tapaan sekä ajan kulumisen perusteella määräytyvää kiinteää tai vaihtuvaa korkoa että esimerkiksi voitto-osuusehtoista tuottoa.

Ehdotuksen mukaan pääomalainan pääoman takaisinmaksuun käytössä olevat varat määritellään maksuhetken vapaan oman pääoman ja pääomalainojen sekä taseen mukaisen tappion erotuksena. Voimassa olevassa oikeudessa pääoman palautuksen edellytyksenä on, 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 edellytyk-

siä arvioitaessa. Kun maksuedellytykset kytetään maksuhetken eikä tilinpäätöksen mukaiseen oman pääoman määrään, pääomallainan maksuun käytettävissä olevia varoja vähentää esimerkiksi aikaisemmin tilikauden aikana tapahtunut pääomallainan pääoman palautus tai koron maksu, jollei yhtiön vapaa oma pääoma tai pääomallainojen määrä ole kasvanut vastaavalla määrällä.

Ehdotuksen mukaan pääomallainan koron maksamista koskisivat samat edellytykset kuin pääoman palautusta. Voimassa olevassa oikeudessa koron maksaminen edellyttää voitonjakokelpoisten varojen olemassaoloa. Muutos on olennainen, koska ehdotuksen mukaan koron maksuun voidaan käyttää paitsi jakokelpoisia varoja, myös yhtiön pääomallainojen pääomaa. Muutos on sopusoinnussa yleisen velvoiteoikeudellisen periaatteen kanssa, jonka mukaan lainan korko on yleensä maksettava ennen pääomaa. Voimassa olevan oikeuden mukainen tilanne, jossa pääomallainan pääoman palautuksen edellytykset ovat lievempiä kuin koron maksun edellytykset, voi johtaa tilanteisiin, joissa koko pääoma on palautettu, mutta korkoa ei voida maksaa ehkä koskaan. Ehdotettu säännös ei estä yhtiötä ja pääomallainavelkojaa sopimasta, että korkoa voidaan maksaa ainoastaan jakokelpoisista varoista.

Maksuun ei sovelleta ehdotuksen 11 luvun 2 §:n maksukykyedellytystä koskevaa säännöstä. Pääomallainan velkojalla ei ole vastavia keinoja vaikuttaa yhtiön hallintoon tai selvittää yhtiön maksukykyä kuin osakkeenomistajalla. Momentin mukaisten edellytysten täytyessä pääomallainan korko tai pääoma on maksettava lainaehtojen mukaisesti. Yhtiön maksukyvyttömyys maksuhetkellä voi kuitenkin johtaa maksun peräytymiseen takaisinmaksusta konkurssipesään annetun lain (758/1991) nojalla.

Momentin 3 kohdassa lievennetään pääomallainaa koskevaa vakuudenantokieltoa siten, että se koskee vain yhtiötä itseään ja sen tytäryhteisöjä, muttei muita samaan konserniin kuuluvia yhtiöitä. Ehdotuksen mukaan esimerkiksi emoyhtiö tai emoyhtiön toinen tytäryhteisö (sisaryhtiö) voi antaa vakuuden pääomallainasta. Lievennys on perusteltu, koska säännöksen tarkoituksena on estää se, että vakuus tosiasiallisesti annetaan yhtiön

omista varoista, ja näin varmistaa, että pääomallainan tosiasiallisestikin on maksunsaanti-oikeudeltaan takasijainen.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi laitonta varojenjako koskevan sääntelyn soveltamisesta lainvastaiseen pääomallainan pääoman tai koron maksamiseen taikka vakuuden antamiseen. Sovellettavaksi tulevat sekä ehdotuksen 11 luvun 4 §:n säännös palautusvelvollisuudesta että ehdotuksen 27 luvun 1 §:n 2 kohdan rangaistussäännös. Säännös vastaa voimassa olevaa oikeutta.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi viittaussäännöksen perustella sovellettavaa 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 velkojien suojaamenettelyä edellyttävän toimenpiteen rekisteröimistä. Esimerkiksi sulautumisessa pääomallainavelkojalle annettava pantti saadaan luovuttaa aikaisintaan rekisteröintihetkellä. Pääomallainasopimuksessa voidaan rajoittaa velkojan oikeutta vaatia lainan takaisinmaksua myös momentissa mainituissa tilanteissa. Pääomallainan, jolle velallisyhtiö tai sen tytäryhteisö momentissa mainituissa tilanteissa antaa turvaavan vakuuden, menettää pääomallainaluonteensa. Lainahdoissa määrätty takaisinmaksun rajoitteet saattavat säilyä voimassa lainan luonteen muutoksesta huolimatta.

Voimassa olevasta oikeudesta poiketen momentissa todettaisiin lisäksi nimenomaisesti, että pääomallainan 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. Pääomallainaa voidaan esimerkiksi käyttää osakkeen merkintähinnan tai osakepääomasijoituksen maksun kuittamiseen. Sanottu koskee yleisten kuittauksen edellytysten täytyessä myös pääomallainalle kertynyttä mak-

samatonta 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 vastannevat voimassa olevaa oikeutta.

2 §. Muut säännökset. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevaa oikeutta vastaavalla tavalla pääomalainan kirjallisesta muodosta sekä lainvastaisten lainaehdotusten tai vakuuden antamisen pätemättömyydestä.

Pykälän 2 momenttiin on kirjattu se yleisistä velvoiteoikeudellisista periaatteista johtuva sääntö, että pääomalainan korko kertyy niiltäkin tilikaudelta, joilta korkoa ei ole voitu maksaa, jollei pääomalainan ehdoissa ole sovittu toisin. Tässä samoin kuin muuallakin ehdotuksessa 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 pääomallainalle korkoa, mutta laatii myöhemmin 11 luvun 3 §:ssä tarkoitettua 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 4 momenttia.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan säännöstä pääomallainojen kirjaamisesta erillisenä eränä taseeseen, muttei enää omaan pääomaan, kuten voimassaolevassa oikeudessa. 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

Ehdotetut osakepääoman alentamista koskevat säännökset vastaavat periaatteiltaan pääosin voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavia vanhan osakeyhtiölain 6 luvun säännöksiä. Merkittävin ero voimassa olevaan 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 ovat esimerkiksi 6 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentti. Myöskään vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 2 ja 3 §:n monimutkaisia päätöksentekosääntöjä ei ole tarpeellista ottaa lakiin, koska ehdotettu osakepääoman alentaminen ei välittömästi vaikuta osakeoikeuksiin.

Ehdotettu 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. Ehdotetussa 2 luvun 3 §:ssä edellytetään joka tapauksessa, että osakepääoma on vähintään nimellisarvojen summan suuruisen. 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 haas-

teesta 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. Ehdotuksen mukaan velkojen oikeus vastustaa alentamista koskee vain niitä saatavia, jotka olivat olemassa velkojille suunnatun kuulutuksen antamishetkellä.

Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön velkojilla on tässä luvussa tarkoitettujen velkojensuojamenettelyn mukaisesti oikeus vastustaa määräyksessä tarkoitettujen yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai poikkeamista määräyksen sisällöstä. Säännös merkitsisi siis velkojensuojamenettelyn käyttöalan laajentamista yhtiöjärjestyksensä määrävien avulla. Määräyksellä voidaan turvata velkojen kannalta tärkeiden yhtiöjärjestyksensä määräysten pysyvyyttä.

Ehdotetuissa sulautumista, jakautumista ja asumisyhteisömuodon muuttamista koskevis- sa luvuissa on itsenäiset, mutta sisällöltään tämän luvun säännöksiä vastaavat velkojensuojaa 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. Velkojensuojamenettelyn osalta laissa ei enää viitata rekisteriviranomaisen lupaan, koska kysymys on velkojilta saatavasta luvasta.

1 §. Päätöksenteko. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että osakepääoman alentamisesta päättää yhtiökokous. Tämä koskee kaikkia osakepääoman alentamislanteita: jakamista osakkeenomistajille, siirtämistä vapaan oman pääoman rahastoon ja käyttämistä tappion kattamiseen. Koska pykälässä ei muuta säädetä, päätös tehdään läh- tökohtaisesti 6 luvun 26 §:ssä tarkoitettuna enemmistöpäätöksenä. Jos yhtiöjärjestyksessä oleva osakepääoma kuitenkin muuttuu tai yhtiöjärjestyksessä on määräys vähimmäisosakepääomasta ja alentaminen johtaisi vähimmäisosakepääoman alittamiseen, mää-

räystä on muutettava yhtiöjärjestyksen muuttamisen edellyttämällä määräänemmistöllä.

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 vähenee yhtäältä yhtiön tappio ja toisaalta mahdollinen vapaa oma pääoma ja osakepääoma.

Momentissa säädetään selvyiden 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 tarkoitettu, 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 selvyiden vuoksi, että yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä. Ehdotetussa 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 selvyiden vuoksi otettu viittaus 18 luvun säännöksiin yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunasta-

misesta. Näitä tilanteita varten laissa säädetään erityisestä päätöksentekomenettelystä ja viittaus koskee nimenomaan niitä.

Momentissa säädetään selvyyden vuoksi myös siitä, että päätöksenteosta ja velkojien suojasta sulautumisen, jakautumisen, asu-misyhteisömuodon muutoksen ja yhtiön purkamisen yhteydessä säädetään erikseen. Näissä tilanteissa ei siten sovelleta tämän luvun säännöksiä, vaan asianomaisten lukujen velkojien suojaa 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, ehdotetaan sijoitettavaksi varojenjakoa yleisesti koskevaan 11 luvun 1 §:ään.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 14 luvun 1 §:ää.

2 §. Velkojien suojamenettely. Pykälän 1 momentissa säädetään voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:n 3 momenttia ja 5 §:n 1 momenttia pääosin vastaavalla tavalla velkojien oikeudesta vastustaa alentamista. Velkojien suojamenettelystä säädetään tarkemmin 3—5 §:ssä.

Velkojien suojamenettelyä ei edelleenkään liity tilanteeseen, jossa osakepääomaa alennetaan tappion kattamiseksi tai jossa osakepääomaa alentamisen yhteydessä korotetaan siten, että osakepääoma säilyy vähintään ennaltaan.

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 vähentäne se, että ehdotuksessa tehdään mahdolliseksi avoin sijoitus vapaaseen omaan pääomaan, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Säännös poikkeaa voimassa olevasta oikeudesta 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 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 velkojien suojamenettelyä. Rajoitus koskee kaikkea vapaan oman pääoman jakamista eli paitsi osingonjakoa ja vapaan oman pääoman rahaston jakamista myös 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 olisi 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 rekisteriviranomaiselle 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 ilmoi-

tuksen niille yhtiön tunnetuille velkojille, joiden saatava on syntynyt ennen 1 momentissa tarkoitettun kuulutuksen antamista. Ilmoitus on lähetettävä vähintään kuukautta ennen määräpäivää. Hallituksen jäsenen tai isännöitsijän on annettava rekisteriviranomaiselle todistus ilmoitusten lähettämistä 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 annettussa valtioneuvoston asetuksessa (1098/2003) säädetään.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 14 luvun 4 §:ää.

5 §. Rekisteröinnin edellytykset. Pykälän 1 momentin mukaan rekisteriviranomaisen olisi 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. Ehdotus turvaa velkojan oikeudet riittäväällä tavalla, mutta 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 tarkoitettun tur-

vaavan 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. Ehdotetun säännöksen mukaan 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 vastavien 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.

Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjetyksessä voidaan esimerkiksi rajoittaa yhtiön kiinteistön tai rakennuksen luovuttamista, velan ottamista tai vakuuden antamista ja määrätä, että tällaisen yhtiöjärjestysmääräyksen muuttamiseen tai poistamiseen voidaan soveltaa velkojien suojaa siten, että osakkeenomistajien tai yhtiön velkojilla on oikeus vastustaa muutosta tässä tarkoitettulla tavalla. Osakeyhtiölaista poiketen ehdotettu velkojien suojaa voi koskea myös osakkeenomistajien velkojia ja yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tarkemmin velkojien suojan piiriin kuuluvista velkojista. Osakeyhtiölaista poikkeavat mahdollisuudet ovat tarpeen asunto-osakkeiden vakuuskäytön helpottamiseksi.

Yhtiöjärjestysmääräyksen muuttamista ei voida tässä tarkoitettussa 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 tarkoitettulla tavalla voimaan sitten, kun se on rekisteröity. Myös poikkeaminen yhtiöjärjestyksen määräyksestä ilmoitetaan 3 §:n mukaisesti rekisteröitäväksi.

Määräys velkojien suojamenettelyn noudattamisesta koskee sekä varsinaista materiaalista määräystä, edellä käytetyssä esimerkissä lisämaksuvelvollisuussäännöksen pysyvyyttä, että määräystä, jossa määrätään velkojien suojamenettelystä. 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 ehdotetaan säädettäväksi samassa luvussa. Luvussa säädetään myös omien osakkeiden ja emoyhtiön osakkeiden merkitsemisestä sekä omien osakkeiden mitätöimisestä.

Hankkimisen ja lunastamisen käsitteet on ehdotuksessa määritelty uudelleen. Voimassa olevassa laissa lunastaminen voi tarkoittaa sekä pakkoon että vapaaehtoisuuteen perustuvaa omien osakkeiden yhtiölle ottamista. Lunastaminen voi voimassa olevan lain mukaan tapahtua sidotulla tai vapaalla omalla pääomalla. Hankkiminen puolestaan voi tapahtua ainoastaan tarjouksesta. Hankkimisella tarkoitetaan yleensä pelkästään jakokelpoisilla varoilla tapahtuvaa hankintaa, mutta voimassa olevan lain 12 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa hankkiminen voi periaatteessa tapahtua myös sidotulla omalla pääomalla. Käsitteiden selkeyttämiseksi ehdotetaan, että hankkimisella tarkoitettaisiin vapaaehtoisuuteen perustuvaa hankintaa, eli tyypillisesti tilannetta, jossa yhtiö tarjoutuu ostamaan omia osakkeitaan, ja lunastamisella osakkeiden ottamista yhtiölle pakolla. Ehdotuksen 17 luvussa säädetyn velkojien suojamenettelyn noudattaminen määräytyisi sen perusteella, aleneeko osakepääoma menettelyn yhteydessä.

Ehdotuksessa päätöksentekomenettelyä helpotetaan ja sääntelyä muutenkin yksinkertaistetaan. Ehdotuksessa 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 lisäännä päätöksentekoa koskevien säännösten muuttuessa nykyistä joustavammiksi. Tätä silmällä pitäen perusteissa käsitellään tilanteita, joissa vaara osakkeenomistajien oikeuksien loukkaamisesta ja siten tarve osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta koskevan 1 luvun 10 §:n

yleislausekkeen soveltamiseen on tavallista suurempi.

Lakiin ei ehdoteta säännöksiä, jotka kieltäisivät tytäryhtiötä hankkimasta emoyhtiön osakkeita. Voimassa olevan 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 ehdotetun 11 luvun 1 §:n 2 momentin yhteydessä käsiteltyjen periaatteiden mukaisesti.

Yleiset säännökset

1 §. Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen. Pykälässä määriteltäisiin hankkimisen ja lunastamisen käsitteet. Voimassa olevasta 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 velkojensuojamennettelyistä. Tästä ehdotetaan selvyiden vuoksi erityistä säännöstä 2 momenttiin.

Pykälän mallina on voimassa olevan lain 12 § muotoiltuna osakeyhtiölain 15 luvun 1 §:ää vastaavalla tavalla. Voimassa olevan 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 voisi lunastaa osakkeitaan vain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetun lunastuslausekkeen perusteella. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei siten edelleenkään voisi määrätä eikä yhtiökokous voisi muutenkaan päättää yhtiön oikeudesta lunastaa osakkeita muulla perusteella, kuten vastikkeen maksun laiminlyönnin tai huoneiston huonon hoidon yhteydessä. Omien osakkeiden hankkimises-

ta ja yhtiölle kuuluvan lunastusoikeuden käyttämisestä päättäisi yhtiökokous tai hallitus valtuutuksen perusteella.

Mahdollisuus asunto-osakeyhtiön osakkeiden lunastamiseen olisi 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 avoimena oleva lunastusmahdollisuus voisi 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 voimassa olevan lain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettuja tiukennettuja päätösvaatimuksia koskien omien osakkeiden lunastustarjouksen tekemistä. Ehdotetun 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 luovutettava osakkeensa yhtiölle 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua yhtiöjärjestykseen sisältyvän lunastuslausekkeen perusteella.

Momentin 3 kohdassa säädetään, että yhtiö saa ottaa omia osakkeitaan pantiksi tässä luvussa tarkoitettulla tavalla. Säännös merkitsee muutosta voimassa olevaan lakiin. Pantiksi ottamisen on ehdotuksessa 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 laitton varojenjako.

2 §. *Soveltamisalan rajoitus.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, jota vastaava säännös on osakeyhtiölain 14 luvun 2 §:n 1 kohdassa.

Pykälän 2 kohdassa säädetään voimassa olevan lain 12 §:n 1 momentin mukaisesti tilanteesta, jossa yhtiö ostaa yhtiön saamisesta ulosmitatun oman osakkeen huutokaupassa. Voimassa olevassa laissa edellytetään, että hankittavat osakkeet ovat 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 ehdotetaan lähinnä lain luottavuuden helpottamiseksi lueltavaksi 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. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavia säännöksiä, joiden mallina on osakeyhtiölain 15 luvun 4 §.

Pykälän 2 momentissa säädetään luottavuuden 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 ehdotetaan säädettäväksi omien osakkeiden hankkimisessa ja lunastamisessa noudatettavasta päätöksenteosta.

Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaisia säännöksiä omien osakkeiden hankkimista tai lunastamista koskevasta yhtiön päätöksestä, joten päätökseen sovelletaan voimassa olevan lain yleisiä säännöksiä yhtiön elinten välisestä toimivallan jaosta ja päätöksenteosta. Ehdotetun pykälän mallina on osakeyhtiölain 15 luvun 5 § siten muutettuna, että asunto-osakeyhtiössä omien osakkeiden hankkimista ja lunastamista koskevaan päätökseen ja hallitukselle annettavaan valtuutukseen vaaditaan ehdotettavan 1 momentin mukaan 2/3:n määränemmistö. Voimassa olevan lain 12 §:n 2 momentista poiketen omien osakkeiden hankkiminen — voimassa olevassa laissa osakkeiden lunastaminen tarjouksesta — olisi mahdollista suoraan lain

nojalla, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Hankintaa koskeva yhtiöjärjestyksen määräys on tarpeeton, koska ehdotuksen mukana hankinnasta ja lunastuksesta on aina päätettävä 2/3:n määränemmistöllä.

Määränemmistövaatimus koskisi 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.

Ehdotuksessa ei erikseen säännellä osakkeiden 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. Ehdotuksen 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 ehdotetaan säädettäväksi 13 luvussa.

Valtuutus päätöksessä on mainittava hankittavien osakkeiden enimmäismäärä, valtuutuksen voimassaoloaika sekä vastikkeen vähimmäis- ja enimmäismäärä. Valtuutus päätös 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 selvyuden vuoksi viittaus 6 luvun 18—22 §:ään yhtiökokouskutsun sekä kokousasiakirjojen, niiden nähtävänä pitämisen ja lähettämisen osalta.

5 §. *Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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 valtuutus päätöksessä tehdään hallitusta sitova päätös esimerkiksi vastikkeesta, on sen määrittelyn perusteet ilmoitettava 5 kohdassa tarkoitetulla tavalla jo yhtiökokouksen valtuutus päätöksessä 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 määrittäminen 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 olisi ainoastaan muodollisesti mahdollisuus tarjota osakkeitaan yhtiölle. Jos päätetään lunastamisesta

ta, 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 tiettyinä rahamäärinä tai suhteessa johonkin hallituksen päätöksen 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 apportiomaisuutta 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 säädettäisiin hallituksen oikeudesta mitätöidä yhtiön hallussa olevat yhtiön omat osakkeet. Asiasta ei tarvitse päättää yhtiökouksessa, 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 aiheutonta viivytystä. Luovutushetken valinnassa voidaan kiinnittää huomiota siihen, mitä taloudellisia vaikutuksia luovutuksella on. Luovutuksen tulee kuitenkin kaikissa tapauk-

ssa 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 nimelisarvosta. Säännös vastaa muuten voimassa olevaa lakia.

Voimassa olevassa laissa ei ole 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 ehdotetaan säädettäväksi, että myös asunto-osakeyhtiö saa ottaa omia osakkeitaan pantiksi. Pantiksi ottamisesta pääetään 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 tarkoitettut säännökset eivät koske pantiksi otettuja omia osakkeita.

Voimassa olevassa laissa ei ole pykälää vastaavia säännöksiä, joiden mallina ovat yksityistä osakeyhtiötä koskevat osakeyhtiölain 15 luvun 13 §:n säännökset.

8 §. Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhtiön omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintäkiellosta. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, jonka mallina on osakeyhtiölain 15 luvun 14 §.

Säännöksessä merkitsemisellä tarkoitetaan, kuten ehdotuksessa 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 ehdotuksen mukaan sulautua toiseen asunto-osakeyhtiöön tai muuhun osakeyhtiöön. Laissa säädetään myös asunto-osakeyhtiön sulautumisesta osuuskuntaan, joka omistaa kaikki yhtiön osakkeet.

Sulautumista koskevan voimassa olevan sääntelyn mallina on osakeyhtiöiden sulautumisesta annettu kolmas neuvoston direktiivi 78/855/ETY. Asunto-osakeyhtiöiden voimassaolevat sulautumista koskevat säännökset on uudistettu 31 päivänä joulukuuta 2007 voimaan tulleella osakeyhtiölain voimaanpanolain muutoksella, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan nykyisin voimaanpanolain pääsäännöstä poiketen vanhan osakeyhtiölain sijasta osakeyhtiölain 16 luvun 1—18 §:n säännöksiä kansallisesta sulautumisesta siltä osin kuin asunto-osakeyhtiölaissa viitataan osakeyhtiölain sulautumissäännöksiin. Lisäksi 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistö-osakeyhtiöön sovelletaan myös osakeyhtiölain 16 luvun 19—28 §:ään ehdotettavia säännöksiä rajat ylittävistä sulautumisesta. Ehdotuksen sulautumista koskevat säännökset vastaavat vallitsevaa oikeustilaa ja asunto-osakeyhtiöihin nykyisinkin sovellettavia sulautumista koskevia säännöksiä.

Ehdotuksen mukaan sulautuminen voidaan toteuttaa joko absorptiosulautumisena tai kombinaatiosulautumisena. Tytäryhtiösulautumisella tarkoitettaisiin edelleen absorptiosulautumisen yksinkertaistettua muotoa, jossa vastaanottava yhtiö omistaa kokonaan sulautuvan yhtiön. Ehdotuksen mukaan vastaanottavan yhtiön olisi kuitenkin omistettava myös kaikki sulautuvan yhtiön optio-oikeudet ja muut osakkeisiin oikeuttavat erityi-

set oikeudet, jotka määritellään 14 luvussa. Toinen absorptiosulautumisen erityismuoto on ehdotuksen mukaan kolmikantasulautuminen, jossa sulautumisvastikkeen antaa kokonaan tai osittain muu taho kuin vastaanottava yhtiö. Ehdotetut 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 säädettäisi 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 ehdotuksessa asetettu kuuden kuukauden määräaika sulautumispäätöksistä.

Täytäntöönpanoilmoituksen rekisteröinnin edellytyksenä on, ettei yksikään velkoja ole vastustanut sulautumista taikka että tuomioistuimien 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 sisältäisi sulautumisen määritelmän sekä oletaman 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 tarkoitettussa kolmikantasulautumisessa vastike lienee yleensä vastaanottavan yhtiön emoyhtiön osakkeita.

Osakeyhtiölaista poiketen säädetään selvyden 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 säädettäisiin 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 emoyhtiö saa osakeannissa vastiketta esimerkiksi vastaanottavan yhtiön arvonnkorotuksen 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 ehdotuksen mukaan 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 ehdotetaan säädettäväksi sulautumissuunnitelman vähimmäisisällöstä. 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 yritysikiinnityksistä. 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. Ehdotuksessa tarkoitettussa suunnitelmassa pitäisi myös aina määrätä niistä perusteista, joita sovelletaan vastikkeeksi annettaviin osakkeisiin liittyvään vastikkeen maksuvelvollisuuden ja huoneiston hallintaoikeuden alkamiseen.

Vaikka pykälässä säädetään sulautumissuunnitelman vähimmäisisällöstä, 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 merkityksessä varsinaisia päätösasioita. Koska pykälässä ei säännellä sulautumissuunnitelman enimmäis- vaan vähimmäisisällöstä, 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 arvioissa 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 huoneistotelmiä on muutettava aina, kun vastikkeeksi annetaan vastaanottavan asunto-osakeyhtiön osakkeita. Tämän vuoksi ei ole välttämätöntä erikseen säätää huoneistotelmiä vastaavien tietojen antamisesta sisällyttämisestä toiseen kertaan sulautumissuunnitelmaan. Kombinaatiosulautumista koskevassa sulautumissuunnitelmassa on oltava ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä. Ehdotetun 12 §:n mukaan kombinaatiosulautumisessa sulautumissuunnitelma korvaa perustamissopimuksen. Kombinaatiosulautumista koskevassa sulautumissuunnitelmassa on oltava ehdotus vastaanottavan yhtiön toimielinten, eli hallituksen jäsenistä sekä tilintarkastajista tai siitä miten heidät valitaan. Sulautumissuunnitelmassa saatetaan hallituksen ja tilintarkastajien valinnan lisäksi määrätä myös hallituksen, 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 täy-

täntöönpanoa 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 vaaditaakaan.

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 sulautumissuunnitelmassa on oltava osakeyhtiölaista poiketen ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen peruste.

Momentin 6 kohdan mukaan sulautumissuunnitelmassa 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 ehdotetun 14 luvun mukaisessa muodossa. Koska ehdotettuun 14 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 suunnitelmas- ta on käytävä ilmi, miten vastike jakautuu sulautuvan yhtiön osakkeenomistajien kesken.

Suunnitelmassa on myös määrättävä, milloin vastike annetaan sekä muut vastikkeen antamiseen liittyvät ehdot. Sulautumissuunnitelmasta on käytävä ilmi, miten ja milloin sulautuvan yhtiön osakekirjojen ja optiodistusten vaihto vastikkeeseen tapahtuu. Jos yhtiöiden osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään, sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille on annettava ohjeet mahdollisesti tarvittavien kirjausten toteuttamisesta. Sulautumisen yhteydessä lunastettaviksi vaadituista optiodistuksista 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. Ehdotetun 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 ehdoteta 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.

Lukuun ehdotetussa 4 §:ssä tarkoitettu tilintarkastajan lausunto kohdistuu suurelta osin 8 kohdassa tarkoitettuun hallitusten selvitykseen. Kohta vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohta. 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. Ehdotuksen 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 selvittää 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 ehdotettu 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 sulautumismvastikkeena 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.

Ehdotuksessa ei säännellä sitä, miten sulautuminen vaikuttaa vastaanottavan yhtiön omaan pääomaan. Ehdotuksessa ei esimerkiksi vaadita, että vastaanottavan yhtiön sidotun oman pääoman tulisi vastata sulautuvien yhtiöiden omien pääomien summaa. Koska sulautumiseen liittyy osakepääoman alentamista vastaava velkojien suojausmenettely, 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 sulautumismvastikkeen 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 pitäisi suunnitelmassa jättää hallitusten täysin vapaaseen harkintaan. Jos sulautuminen esimerkiksi kirjanpitosääntelystä johtuvien liikearvoerien syntyminen tai muun syyn johdosta johtaisi siihen, että vastaanottavan yhtiön oman pääoman lisäys olisi suurempi kuin sulautuvan yhtiön oma pääoma, sulautumissuunnitelmasta olisi selostettava, mihin oman pääoman lisäys perustuu. Vaikka ehdotuksen mukaan 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 olisi käytävä ilmi, mihin muihin oman pääoman eriin kuin osakepääomaan mahdollinen vastaanottavan yhtiön oman pääoman lisäys merkitään. Sulautumissuunnitelmassa esitetystä kirjanpitoa kohdeltua 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 sulautumiseroituksen (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, vaarantako 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 kohdaksi ehdotetaan vaatimusta selvityksestä 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.

Momentin 13 kohdaksi ehdotetaan vaatimusta 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 edellyttäisi useamman osakkeen antamista kuin mitä sulautumissuunnitelmassa tai vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksessä sallitaan.

Kohdassa tarkoitettussa 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 tarkoitettun 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 ehdotetun 16 §:n mukaan

anneta vastiketta, mikä saattaa vaikuttaa sulautumisen jälkeisiin omistussuhteisiin.

Momentin 16 kohtaan ehdotetaan lisättäväksi vaatimus selvityksestä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden yritys kiinnityksistä. Ehdotuksessa edellytetään, että ennen sulautumisen täytäntöönpanoa sovitaan mahdollisten useampien yritys kiinnitysten keskinäisestä etuoikeudesta. Kohdalla on lähinnä tiedon saantia turvaava merkitys. Sulautumissuunnitelmassa voidaan rajoittaa osapuolten oikeuksia ottaa uusia yritys kiinnityksiä sulautumissuunnitelman allekirjoittamisen jälkeen.

Yritys kiinnitystä 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 voimassa olevan 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 ehdotetussa 3 §:ssä mainitut. 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 tytäryhtiö sulautumiseen ei sovelleta kohtia, jotka koskevat vastiketta osakkeenomistajille, yhtiö vastikkeen 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 ehdotetaan säädettäväksi lausunnosta, jonka tilintarkastaja antaa sulautumiseen osallistuville yhtiöille sulautumisvastikkeesta sekä vastaanottavassa yhtiössä velkojen maksun mahdollisesta vaarantumisesta. Tilintarkasta-

jan 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 osallistuvalla yhtiöllä. 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 sulautumista kokonaisuutena sen yhtiön näkökulmasta, jolle lausunto annetaan. Kolmikan-tasulautumisessa 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 vaihtosuhte tai muu vastikkeen määräytyminen kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajien kannalta oikeudenmukainen. Lausunnossa korostuu sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden arvojen määrittäminen, 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 arvonmäärittämisessä korostuu taseen ulkopuolisten vastuiden vaikutus sulautumisen yleis-seuraantoluonteesta. Myös muut erityiset

arvostusongelmat ja poikkeamat eri arvonmäärittämenetelmien välillä on selostettava lausunnossa.

Jos tilintarkastaja katsoo sulautumisen vaarantavan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun, velkojiensuojamenettely on ulotettava myös näihin. Vastaanottavan yhtiön velkojen maksu saattaa vaarantaa esimerkiksi sulautuvan yhtiön tappiollisuuden, sen suurten taseen ulkopuolisten vastuiden, suuren rahavastikkeen tai korkean lunastushinnan vuoksi.

Ehdotettua 13 luvun sääntelyä vastaavalla tavalla oman pääoman lisäykseksi tulevan omaisuuden arvon vahvistaminen on ehdotuksessa 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.

Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 4 §:ää.

Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille

5 §. *Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen.* Ehdotuksen mukaan sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden tai tytäryhtiösulautumisessa emoyhtiön on ilmoitettava sulautumissuunnitelma rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa suunnitelman allekirjoittamisesta. Jos

ilmoitusta ei tehdä määräjassa tai rekisteröinti evätään, sulautuminen raukeaa.

Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 5 §:ää. Ilmoitukseen on liitettävä tilintarkastajan lausunto. Tämä johtuu velkojiensuojamenettelyn aikaistamisesta ja siitä, että lausunnolla on merkitystä velkojainsuojan kanalta.

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 ehdotetaan säädettäväksi 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. Kuulutuksen menettely vastaa osakepääoman alentamisen yhteydessä käytettävää menettelyä.

Kuulutus on *3 momentin* mukaan annettava myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos sulautuminen voi 4 §:ssä tarkoitettujen tilintarkastajan lausunnon mukaan vaarantaa yhtiön velkojen maksun. Muussa tapauksessa vas-

taanottavan yhtiön velkojilla ei ole oikeutta vastustaa sulautumista ja vaatia saataviensa maksua tai vakuutta sulautumisen perusteella.

Julkisesta haasteesta annetussa laissa säädettyä kolmen kuukauden kuulutusaikaa ehdotetaan käytettäväksi 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 ehdotetaan säädettäväksi sulautuvan yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa 6 §:ssä tarkoitettua 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 ehdotetaan säädettäväksi, 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. Ehdotetun 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 yhtiökousta. 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 ehdotetaan säädettäväksi yrityksen saneerauksesta annettussa laissa tarkoitetun saneerausmenettelyn vaikutuksesta sulautumismenettelyyn. Ehdotuksen mukaan saneerausmenettelyssä vahvistettava saneerausohjelma korvaa tietyin edellytyksin 6 §:ssä tarkoitetun velkojien suojamenettelyn. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 8 §:ää.

Sulautumisesta päättäminen

9 §. Toimivaltainen elin ja päätöksen ajan kohta. Pykälän 1 momentin mukaan sulautuvassa yhtiössä sulautumisesta päättää yhtiökokous. Tytäryhtiösulautumisesta sulautumisesta voi kuitenkin päättää sulautuvan yhtiön hallitus, koska vastaanottava yhtiö omistaa kaikki sulautuvan yhtiön osakkeet.

Osakeyhtiölaista poiketen ehdotetaan voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia vastavalla tavalla, että sulautuvassa yhtiössä sulautumispäätökseen vaaditaan lähtökohtaisesti kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös siten kuin 6 luvun 37 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi.

Pykälän 2 momentin mukaan ja osakeyhtiölaista poiketen myös vastaanottavassa asunto-osakeyhtiössä sulautumisesta päättää yhtiökokous ja päätökseen vaaditaan aina vähintään 2/3:n määränemmistö. Jos sulautuva yhtiö on asunto-osakeyhtiö, vastaanottavassa asuntoyhtiössä on käytännössä aina muutettava yhtiöjärjestystä ainakin kiinteistön ja rakennuksen hallinnan sekä huoneistoesittelyn 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 tulisi turvatuksi, yhtiökokous on tilanteissa, joissa lunastusoikeus saattaa syntyä, aina pidettävä vähintään kuukautta ennen velkojille sulautumisen vastustamiseen varatun ajan loppumista. Tällöin yhtiö pystyy 7 §:ssä säädettyssä 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 tarkoitusta 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 lehdes-

sä. 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 ehdotetaan säädettäväksi sulautumisasiakirjojen pitamisestä 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 määränestämistö.

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 päättäneeltä 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 varojenjakoja silmälläpitäen laadittua tilinpäätöstä muulta ajanjaksolta kuin tilikaudelta. Kirjanpitolain 6 luvun 1 §:n mukaisesti tilinpäätös sisältää myös mahdollisen konsernitilinpäätöksen.

Momentin 3 kohdan mukaan nähtävänä on pidettävä mahdolliset varojenjako päätökset, jotka eivät ilmene viimeksi päättäneeltä tilikaudelta laaditusta tilinpäätöksestä. Päätökset on pidettävä nähtävänä, vaikka varojenjako ilmenisi 4 kohdassa tarkoitettua 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 ehdotetun 2 momentin mukaan pidettävä myös sulautumisvastiketta antavaa tahoja 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 ehdotetaan otettavaksi 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 vaikeuttaisi sulautumisen täytäntöönpanoa ja tarpeettomasti vaarantaisi heidän oikeuksiaan, sulautumispäätös ja sen rekisteröinti korvaavat toimet, joita muuten tarvittaisiin, jotta vastaava oikeus syntyisi. 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. Ehdotuksen lähtökohta on, että sulautumissuun-

nitelma on hyväksyttävä muuttamattomana. Muussa tapauksessa sulautuminen raukeaa. Koska ehdotuksessa 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 säädettyssä määräajassa. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 12 §:ää.

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

13 §. Lunastaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi sulautumispäätöstä vastustavan sulautuvan optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeudesta vaatia lunastamista. Osakeyhtiölaista poiketen asunto-osakeyhtiölaissa ei kuitenkaan säädettäisi 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 säädettyssä 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.

Ehdotetun 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 ehdotetaan säädettäväksi 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. Ehdotettu kuuden kuukauden aikaraja koskee ainoastaan täytäntöönpanoilmoitusta. Ehdotonta sulautumisen täytäntöönpanon takarajaa ei ehdoteta, koska täytäntöönpanon rekisteröinti esimerkiksi saattaa viivästyä 15 §:ssä tarkoitettujen velkojen 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 ehdotetun 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 perustamista 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 ehdotetaan säädettäväksi 14 §:ssä tarkoitettun 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 sulautuspäätöksistä. 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 jako-osuuksia ei ole ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille. Selvitystilan aikana tapahtunut muu 11 luvun mukainen laillinen varojenjakko ei estä sulautumisen rekisteröintiä.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yritysikiinnitysten vaikutuksista voimassa olevaa oikeutta vastaavasti.

16 §. Sulautumisen oikeusvaikutukset. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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. Nimenomaisia velkojen tai muiden sopimuskumppaneiden suostumusta ei tarvita, ellei tällaisesta ole erikseen sovittu. Yleisseuraanto merkitsee myös sitä, että varojen ja velkojen luovutukseen ei tarvita sulautumisen 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. Ehdotettu 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 voimassa olevaa oikeutta.

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 vastikkeosakkeiden antamat osakkeenomistajan oikeudet syntyvät heti rekisteröintihetkellä, jollei sulautumissuunnitelmassa toisin määrätä.

Vastaanottavan tai sulautuvan yhtiön omittamat sulautuvan yhtiön osakkeet eivät tuota oikeutta vastikkeeseen. Tällaiset osakkeet mitätöityvät samalla, kun niitä vastaava osuus sulautuvan yhtiön netto-omaisuudesta siirtyy sulautumisen rekisteröinnillä vastaanottavalle yhtiölle. Vastaanottava yhtiö ei siten voi ”vaihtaa” hallussaan olevia sulautuvan yhtiön osakkeita omiin osakkeisiinsa. Ehdotus on samansuuntainen kuin 18 luvun 8 §:ssä säänneltäväksi ehdotettu omien osakkeiden merkintäkielto ja vastaa voimassa olevaa 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*. Ehdotetun 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 konsernitalinpäätöksen sekä toimintakertomuksen ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa. Konsernitalinpäätöstä ei ole tarpeen laatia, jos yhtiöllä on lakiin perustuva mahdollisuus jättää se laatimatta. Lopputilitys on vahvistettava yhtiökokouksessa ja rekisteröitävä viipymättä. Ehdotus vastaa yleisesti ottaen osakeyhtiölain 16 luvun 17 §:ää.

18 §. *Sulautumisen peruuntuminen*. Ehdotetun pykälän mukaan sulautuminen peruuntuu rekisteröinnistä huolimatta, jos sulautumispäätös julistetaan tuomioistuimen päätöksellä pätemättömäksi. Tällöin sulautuva yhtiö ja vastaanottava yhtiö vastaavat yhteisvastuullisesti sellaisesta vastaanottavan yhtiön veloitteesta, joka on syntynyt sulautumisen rekisteröinnin ja tuomion rekisteröinnin välisenä aikana.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset

19 §. *Rajat ylittävät sulautumiset*. Ehdotetussa pykälässä säädetään 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiön 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**

Voimassa olevan lain mukaan asunto-osakeyhtiöihin ei sovelleta osakeyhtiölain säännöksiä jakautumisesta. Käytännössä on ilmennyt, että on syytä sallia myös asunto-osakeyhtiön jakautuminen. Ehdotettu jakautumisen sääntely vastaa osakeyhtiölakia sillä poikkeuksella, että asunto-osakeyhtiölaissa säänneltyjä muita rakennemuutoksia vastaavasti jakautumiseen vaaditaan osakkeenomistajien yksimielisyys.

Jakautumista koskeva sääntely on ehdotuksessa pyritty saattamaan muodoltaan mahdollisimman paljon asunto-osakeyhtiöihin sovellettava sulautumissääntelyn kaltaiseksi.

Jakautumissääntelyä sovellettaisiin 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 ehdotettu 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 kiinteistöosaakeyhtiöön sovelletaan lisäksi osakeyhtiölain 16 luvun 19—28 §:ään ehdotettavia säännöksiä rajat ylittävästä jakautumisesta.

Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat

1 §. Jakautuminen. Pykälään ehdotetaan jakautumisen määritelmää sekä olettamäsäännöstä, jonka mukaan jakautumisessa jakautuvan yhtiön osakkeenomistajista tulee vastaanottavan yhtiön osakkeenomistajia. Muun kuin osakevastikkeen käyttöä ei kuitenkaan ehdoteta rajoitettavaksi. 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 ehdotetaan säädettäväksi 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 ehdotetaan sallittavaksi 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 pit-

käلتi kombinaatiosulautumisen sääntelyä, kun taas toimivaan yhtiöön tapahtuva jakautuminen on vastaanottavan yhtiön kannalta lähes täysin absorptiosulautumista vastaava tapahtuma.

Ehdotuksessa 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 ehdotetaan säädettäväksi jakautumissuunnitelman vähimmäissisällöstä.

Jakautumissuunnitelman sisältö vastaa suuressa osin sulautumissuunnitelman sisältöä. Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön suunnitelma muistuttaa kombinaatiosulautumisen yhteydessä laadittavaa suunnitelmaa, muun muassa perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä, toimielinten valintaa, osakepääomaa ja osakkeiden määrää koskevilta osin. Jakautumisessa toimivaan yhtiöön suunnitelma sisältää absorptiosulautumista vastaavat ehdotukset 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. Ehdotus ei monimutkaisuuden välttämiseksi sisällä säännöstä jakautumisvastiketta antavasta ulkopuolisesta tahosta. Vaikka vastikkeen tosiasiallisesti antaisi ulkopuolinen taho, vastaanottava yhtiö vastaa aina jakautumisvastikkeen antamisesta jakautuvan yhtiön osakkeenomistajille. Tällaisen niin sanotun kolmikantajakautumisen sääntelyn puuttumi-

nen 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 kirjanpito-kohtelua 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. Jakautumis-

suunnitelmassa olevassa osakepääoman alentamishdotuksessa varojen jakamiseksi vastaanottavalle yhtiölle on mainittava alentamisen tarkoitus, alentamismäärä tai sen määräytymisperuste. Koska jakautumiseen liittyy sama velkojien suojausmenettely 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 tervehtyttämiseksi ja mahdollisesti lisäksi tehtävä osakepääoman menettämistä koskeva rekisteri-ilmoitus.

4 §. Tilintarkastajan lausunto. Pykälä vastaa sisällöltään sulautumisesta annettavaa lausuntoa koskevaa ehdotettua 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 ehdotetaan säädettäväksi jakautumissuunnitelman rekisteröinnistä sulautumista koskevaa ehdotettua 19 luvun 5 §:ää vastaavalla tavalla.

6 §. Kuulutus velkojille. Jakautumiseen liittyvä velkojien suojausmenettely vastaa sulautumiseen liittyvää menettelyä, josta ehdotetaan säädettäväksi 19 luvun 6 §:ssä.

7 §. Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi jakautuvan yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa 6 §:ssä tarkoitettua kuulutuksesta kirjallisesti jakautumissuunnitelman rekisteröintihetkellä tun-

netuille velkojilleen. Pykälä vastaa ehdotettua 19 luvun 7 §:ää.

8 §. Yrityssaneeraus. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yrityksen saneerauksesta annettussa laissa tarkoitettua saneerausmenettelyn vaikutuksesta sulautumismenettelyyn. Ehdotuksen mukaan saneerausmenettelyssä vahvistettava saneerausohjelma korvaa tietyin edellytyksin 6 §:ssä tarkoitettua velkojien suojausmenettelyn. Pykälä vastaa ehdotettua 19 luvun 8 §:ää.

Jakautumisesta päättäminen

9 §. Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta. Pykälässä ehdotetaan sulautumista koskevaa 19 luvun 9 §:ää vastaavasti säädettäväksi 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 tarkoitettua määränemmistöllä.

10 §. Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille. Pykälässä säädetään jakautuvan yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa 13 §:ssä tarkoitettua 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 §:ään ehdotettua.

12 §. Jakautumispäätöksen oikeusvaikutukset. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi jakautumispäätöksen oikeusvaikutuksista sulautumista koskevaa 19 luvun 12 §:ää vastaavasti. Pykäläehdotuksessa 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 ehdotettua 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. Ehdotuksen mukaan jakautumiseen osallistuvat yhtiöt vastaisivat yhteisvastuullisesti optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden lunastushinnasta.

Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

14 §. Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi jakautumisen täytäntöönpanon ilmoittamisesta rekisteröitäväksi sulautumista koskevaa 19 luvun 14 §:n 1 momenttia vastaavasti.

15 §. Rekisteröimisen edellytykset. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 14 §:ssä tarkoitettun täytäntöönpanoilmoituksen rekisteröinnin edellytyksistä. Pykälä vastaa sisällöltään lähtökohtaisesti sulautumista koskevaa 19 luvun 15 §:ää. Pykälässä säädetään, että yritys kiinnityksiläisissä tarkoitettujen yritys kiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä tulee sopia aina, jos jakautuvassa yhtiössä on yritys kiinnityksiä. Lisäksi silloin, kun myös vastaanottavassa toimivassa yhtiössä on yritys-

kiinnityksiä, vastaanottavassa yhtiössä olevien kiinnitysten ja yhtiölle jakautumisessa siirtyvien yritys kiinnitysten etusijasta on sovitava vastaavasti kuin sulautumisen yhteydessä.

16 §. Jakautumisen oikeusvaikutukset. Pykälässä ehdotetaan sulautumista koskevaa 19 luvun 16 §:ää vastaavalla tavalla säädettäväksi 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 netto-omaisuuksien jakosuhte 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 mui-

den osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastushinnan jakamisesta jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden välillä.

17 §. Lopputilitys. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi jakautumisen seurauksena annettavasta lopputilityksestä. Lopputilitys on annettava ainoastaan kokonaisjakautumisessa, jonka seurauksena jakautuva yhtiö purkautuu. Lopputilityksen sisältö vastaa sulautumisen yhteydessä 19 luvun 17 §:ään ehdotettua.

18 §. Jakautumisen peruuntuminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi jo rekisteröidyn jakautumisen peruuntumisesta. Ehdotettu sääntely vastaa sulautumisen peruuntumista koskevaa 19 luvun 18 §:ää.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset

19 §. Rajat ylittävät jakautumiset. Ehdotetussa pykälässä säädetään 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön asunto-osakeyhtiölain lisäksi sovellettavista jakautumisesta 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. Ehdotetun 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 osuuskunnan jäseniä. Osuuskuntalain (1488/2001) 3 luvun 1 §:n mukaan osuuskunnassa tulee olla vähintään kolme jäsentä.

2 §. Päätöksenteko. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi muuttamista koskevan päätöksen tekotavasta ja sisällöstä. Ehdotetun 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 hallituneuvosto valitsee hallituksen, hallituneuvoston 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. Ehdotuksessa asunto-osakeyhtiön muuttaminen osuuskunnaksi on rinnastettu osuus-

kunnan perustamiseen, mutta osakeyhtiön osakkeenomistajia ei ole rinnastettu osuuskunnan perustajiin.

Koska yhteisömuodon muutokseen liittyy osakepääoman alentamista vastaava velkojensuojamenettely, osuuskunnan osuuspääoma voidaan määrätä asunto-osakeyhtiön osakepääomaa pienemmäksi.

Osuuskunnan toiminimen tulee luonnollisesti täyttää toiminimilaissa asetetut edellytykset.

3 §. Päätöksen rekisteröiminen. Pykälässä ehdotetaan asetettavaksi kuukauden määräaika yhteisömuodon muutosta koskevan päätöksen ilmoittamiselle rekisteröitäväksi. Yhtiön on rekisteri-ilmoituksen yhteydessä myös haettava kuulutuksen antamista velkojille.

4 §. Kuulutus velkojille. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhteisömuodon muutokseen liittyvästä velkojensuojamenettelystä osakepääoman alentamiseen liittyvää 17 luvun 4 §:n mukaista menettelyä vastaavasti.

5 §. Rekisteröimisen edellytykset. Pykälän 1 ja 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhteisömuodon muutoksen rekisteröimisen edellytyksistä tavalla, joka vastaa 17 luvun 5 §:ssä osakepääoman alentamisen osalta ehdotettua. Edellytykset liittyvät 4 §:n mukaiseen kuulutusmenettelyyn.

Pykälän 3 momentin mukaan yhtiön asettaminen selvitystilaan ei estä yhteisömuodon muutosta niin kauan kun jako-osuuksien jakamista osakkeenomistajille ei ole aloitettu. Selvitystilan aikana tapahtunut muu 11 luvun mukainen laillinen varojenjako ei estä yhteisömuodon muutoksen rekisteröintiä. Momentti vastaa ehdotetussa 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 osuuskuntalaisissa 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 voimassa olevan 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 13 luvun tapaan yhtiön selvitystilasta, purkamisesta, rekisteristä poistamisesta, konkurssista ja saneerauksesta. Luvun otsikkoa on kuitenkin lyhennetty.

Voimassa olevasta laista poiketen ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiönkin osalta säädettäisiin osakeyhtiölain 20 luvun 23 §:ää vastaavalla tavalla oman pääoman menetyksen ilmoittamisesta kaupparekisteriin.

Ehdotuksessa ei jaeta selvitystilapäätöksiä pakkoselvitystilaan ja vapaaehtoiseen selvitystilaan. Lukuun ei ehdoteta säännöksiä vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 4 a §:ssä tarkoitetuista tilanteista, joissa ratkaisun selvitystilaan asettamisesta tekee tuomioistuin. Yhtiökokous päättää ehdotuksen mukaan yhtiön asettamisesta selvitystilaan. Päätökseen vaaditaan kokouksessa osakkeenomistajien yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten 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 ehdotetaan säännöksiä niin sanotusta jälkiselvityksestä. Puretun yhtiön selvitysmiehet voivat suorittaa asiassa tarvittavat toimenpiteet ilman, että selvitystilaa jatketaisiin, mikäli asian luonne ei tätä vaadi. Säännökset muistuttavat konkurssilain 19 luvun 9 §:n säännöksiä jälkiselvityksestä.

Ehdotuksessa tehdään mahdolliseksi voiton jakaminen selvitystilaa aikana.

Luvun säännökset on osin ryhmitelty uudelleen lain soveltamisen luottavuuden helpottamiseksi. Luvun säännöksiä koskevia perusteluja on hallituksen esityksessä 69/2000 vp.

Yleiset säännökset

1 §. Purkamisen. Pykälässä luetellaan tavat, joilla yhtiö voi purkautua. Pykälän *1 momentissa* todetaan luvun systematiikan selkeyttämiseksi se, että yhtiön purkamisen tapahtuu noudattaen luvun selvitysmenettelystä annettuja säännöksiä. Purkamista edeltää siis selvitysmenettely. Pykälän *2 momentissa* todetaan voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 selvitystilaa 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 selvitystilaa asettamisesta. Pykälän *1 momentin* mukaan selvitystilaa 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 voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia.

4 §. Määräminen selvitystilaa tai poistettavaksi rekisteristä. Pykälässä säädetään niistä tilanteista, joissa rekisteriviranomaisen on määrättävä yhtiö joko selvitystilaa tai poistettavaksi 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 4 §:ää. Ehdotukseen ei kuitenkaan sisälly vanhan osakeyhtiölain pykälän 2 kohtaa, jonka mukaan yhtiö, jolla ei ole yhtiöjärjestyksessä määrättyä edustajaa, tulisi poistaa rekisteristä. Ehdotettavaan

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. Ehdotukseen ei myöskään sisälly vanhan osakeyhtiölain pykälän 5 kohtaa, jossa säädetään vähimmäisosakepääoman alittavasta osakepääomasta. Tällaista tilannetta ei ehdotuksen 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 kuu-

kautta ennen määräpäivää. Samalla yhtiön osakkeenomistajia ja velkojia kehoitetaan 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 olisi 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 tarkoitettun 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 säädetäisiin 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 varallisuusarvon selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen yleensä osakkeenomistajille tai mahdollisesti yhtiöjärjestyksen mukaan heidän asemastaan 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 selvyiden vuoksi, että yhtiökokous voi tehdä päätöksen selvitystilän 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 selvitystilän 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 §. *Selvitystilän alkaminen.* Pykälässä säädetään selvitystilän alkamisesta. Selvitystila alkaa pääsäännön mukaan välittömästi sen jälkeen, kun yhtiökokous on tehnyt sitä koskevan päätöksen. Pykälän mukaan yhtiökokous voi lykätä selvitystilän 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* ehdotetaan säädettäväksi vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 6 §:ää vastaavalla tavalla selvitysmiesten asettamisesta ja tehtävistä. Momentin 1 virkkeen mukaan yhtiökokouksen ja rekisteriviranomaisen, milloin viranomaisen 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 sovellettaisiin 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 nimetyille 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 osakeyhtiölaikaa vastaava säännös siitä, että selvitysmie-

hen 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 §. Selvitystilän 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, rekisterimerkinnot tehdään viran puolesta. Yhtiökokouksen valitsemien selvitysmiesten osalta ehdotus 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 osallistuisi 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 tarkoitettulla myötävaikutamisella 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 ehdotuksessa on otettu huomioon myös toiminnantarkastus.

12 §. Yhtiökokous selvitystilän aikana. Yhtiökokoukseen sovelletaan selvitystilän 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 selvitystilän aikana. Toisaalta laissa säädetään nykyään ja myös ehdotuksen mukaan mahdollisuudesta antaa vakuutta vastaan ennakkoa jako-osuudesta. Ehdotuksen mukaan ei olisi estettä siihen, etteikö yhtiö voisi jakaa voittoa selvitystilän aikana. Muun muassa tästä syystä lakiin ei ehdoteta otettavaksi 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. Ehdotettu 1 momentti poikkeaa vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 11 §:n 1 momentista siten, että ehdotuksen mukaan selvitystilassa sovelletaan myös voiton käsittelemistä koskevia säännöksiä. Tämä johtuu siitä, että voiton jakaminen ja muu laillinen varojen jakaminen selvitystilassa on ehdotuksen mukaan mahdollista. Muun muassa tästä syystä ehdotuksessa ei ole myöskään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 11 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä, jonka mu-

kaan oma pääoma olisi taseessa esitettävä yhtenä eränä.

Ehdotukseen 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 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 selvyuden 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 kehoitetaan ilmoittamaan saatavansa määräpäivään mennessä uhalla, että tuntemattomiksi jääneet velat lakkaavat. Kuulutus haasteesta julkiste-

taan 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 järjestely 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 nojaututaan 18 §:ään, jossa säädetään yleisesti menettelystä uusien varojen ilmaantuessa purkamisen jälkeen.

Pykälän 1 momentin mukaan selvitysmiesten on maksettava kaikki yhtiön velat viimeistään 14 §:ssä tarkoitettun julkisen haasteen jälkeen, jolloin velkojat ovat tiedossa. Riittäisiä 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. Momenttiin ehdotetaan vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 12 §:n 2 momentissa olevaa säännöstä siitä, että osakkeenomistajalla on omistuksensa suhteessa oikeus netto-omaisuuteen, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Selvitysmiesten on pyrittävä siihen, että selvitys saataisiin mahdollisimman nopeasti päättyämään.

Momentin viimeisen virkkeen mukaan varojen saantiin oikeutetulle, tyypillisesti osakkeenomistajalle, voidaan antaa turvaavaa vakuutusta vastaan ennakkoa hänen jako-osuudesta. Tällainen tilanne on tyypillisesti käsiteltävillä 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 ehdotettuun 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 ehdotetaan viittausta 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. Lakiin ei ehdoteta vanhan osa-

keyhtiölain 13 luvun 14 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä, joka koskee vähemmistön oikeutta saada koolle yhtiökokous käsittelemään vahingonkorvauskanteen nostamista yhtiön lukuun. Säännös ei ole tarpeen, koska ehdotuksen 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 toimimisuojan. 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 asemassa 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 olisi 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 §. *Selvitystilän jatkaminen ja jälkiselvitys.* Pykälässä säädetään vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 16 §:ää vastaavalla tavalla selvitystilän jatkamisesta. Säännökseen ehdotetaan muutamia muutoksia sanamuotoon, minkä lisäksi viimeksi mainitun pykälän 2 momentti siirretään rekisteristä poistamista koskevan sääntelyn yhteyteen 22 §:ään. Pykälään ehdotetaan myös uutta säännöstä, 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 tarkoitettulla 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 tarkoitettun jälkiselvityksen osalta oikeus palkkioon.

Selvitysmiehet voivat ehdotuksen 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 asialli-

sesti vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 16 §:n 3 momenttia.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 18 §:ää.

19 §. *Selvitystilän lopettaminen ja toiminnan jatkaminen.* Pykälän 1 momentin mukaan päätös selvitystilän 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 selvitystilän aikana ei kuitenkaan estä selvitystilän lopettamista ja toiminnan jatkamista.

Päätös selvitystilän jatkamisesta voidaan tehdä vain silloin, kun yhtiökokous on tehnyt itse selvitystilapäätöksen. Jos selvitystilaan asettamisesta on päättänyt rekisteriviranomainen, 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 selvitystilän lopettamista koskevasta rekisteri-ilmoituksesta sekä siitä, että velkojille haettu julkinen haaste raukeaa selvitystilän lopettamisen jälkeen. Momenttiin ehdotetaan kuitenkin niitä muutoksia, jotka johtuvat julkisesta haasteesta annetusta laista. Sen 7 §:n 2 momentissa ase-

tetaan velvollisuus ilmoittaa haasteen raukeamisesta samalla tavalla kuin sen antamisestakin. Lisäksi säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että velvollisuus rekisteri-ilmoituksen tekemiseen on muiden vastaavien tilanteiden tapaan yhtiön vastavalitulla johdolla. Edelleen ehdotetaan, että yhtiön johto on kelpoinen toimimaan yhtiön puolesta välittömästi päätöksen jälkeen eikä päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä enää olisi 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 tarkoitettulla 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 tarkoitettut 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 ehdotetaan kuitenkin otettavaksi huomioon osakkeen omistajien lisäksi muut tahot, joilla voi yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla olla oikeus yhtiön nettovarallisuuteen. Momentissa tarkoitettut varat olisi jaettava sen mukaan kuin osakkeenomistajat tai muut jako-osuuteen 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 ehdotettu 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 tarkoitettulla tavalla. Säännösten vastaisen menettelyn seuraamukset ratkaistaan tämän lain vahingonkorvausta koskevien periaatteiden mukaan. Vahingonkorvauksen tuomitsemisen edellytyksenä on vahingon aiheutumisen lisäksi syy-yhteyden osoittaminen johdon lainvastaisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Ehdotettavat säännökset eivät poikkea muusta asunto-osakeyhtiölain sääntelystä yhtiön johdon vahingonkorvausvastuun ankaruuden kannalta.

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavia oman pääoman menettämiseen liittyviä vaatimuksia. Osakeyhtiölakia vastaavat vaatimukset ovat tarpeen myös asunto-osakeyhtiöissä, jotta yhtiöiden sopimuskumppanit saavat tiedon osakepääoman menettämisestä.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi velvollisuudesta ilmoittaa osakepääoman menettäminen rekisteriin merkittäväksi ja sellaisen rekisterimerkinnän poistamisen edellytyksistä. Velvollisuus osakepääoman menettämistä koskevan kaupparekisteri-ilmoituksen tekemiseen koskisi kaikkia asunto-osakeyhtiöitä. Säännös pääomallainojen lukemisesta omaan pääomaan on lakiteknisistä syistä sijoitettu ehdotettavaan 2 momenttiin. Lisäksi 1 momenttiin ehdotetaan säännöstä siitä, että osakepääoman menettämistä koskevan rekisterimerkinnän poistamista koskevaan rekisteri-ilmoitukseen on taseen ohella liitettävä ehdotetun 2 momentin mukainen muu selvitys, josta lain edellyttämä pääomatilanteen paraneminen ilmenee. Tällä tarkoitetaan toimintakertomuksessa tai taseen liitetietona mahdollisesti annettavaa selvitystä ehdotettavassa 2 momentissa tarkoitetuista oman pääoman lisäyksistä. Koska kaikissa asunto-osakeyhtiöissä ei enää ole tilintarkastusvelvollisuutta, johdonmukaisesti esimerkiksi varojen jakamista koskeviin säännöksiin nähden ehdotetaan, että rekisteri-ilmoituksen sanottujen liitteiden olisi oltava tilintarkastettuja vain silloin, kun yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan edellä mainitun pääomallainoja koskevan säännöksen lisäksi uusia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettujen omaa pääomaa koskevien laskelmien oikaisemisesta silloin, kun yhtiön pääomatilanne on tosiasiaassa kirjanpitoarvojen osoittamaa parempi. Oman pääoman lisäyksenä otettaisiin ensinnäkin huomioon yhtiön omaisuudesta tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus (poistoero). Samoin lisäyksiä otettaisiin huomioon yhtiön mahdollisesti tekemät vapaaehtoiset varaukset.

Mainittujen lisäysten ohella huomioon voitaisiin tietyin edellytyksin muutenkin ottaa se, että yhtiön omaisuuden todennäköinen luovutushinta ylittää sen kirjanpitoarvon.

Mahdollisuus tähän olisi jossain määrin laajempi kuin mahdollisuus arvonkorotusten tekemiseen kirjanpitolain 5 luvun 17 §:n mukaan. Ensinnäkään mahdollisuus ei koskisi 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 verrattaisiin omaisuuden kirjanpitoarvoon eikä kirjanpitolain 5 luvun 17 §:ssä edellytetyllä tavalla alkuperäiseen hankintamenuon. Erotukselta edellytettäisiin kuitenkin kirjanpitolain 5 luvun 17 §:n tapaan olennaisuutta, jotta se voidaan ottaa lisäyksenä huomioon. Lisäksi vaadittaisiin, 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 hankintamenua 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 edellytettäisiin, että oman pääoman lisäyksissä on noudatettava erityistä varovaisuutta. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että poistoeroon, vapaaehtoiisiin varauksiin tai muuhun oman pääoman lisäykseen todennäköisesti sisältyvä verovelka on otettava vähennyksenä huomioon. Jos lisäys perustuu omaisuuden todennäköisen luovutushinnan arviointiin sen kirjanpitoarvoa olennaisesti korkeammaksi, erityisen varovaisuuden vaatimus tarkoittaa käytännössä, että lisäys on perustettava ulkopuolisen asiantuntijan arviointiin, jollei yhtiön hallitus muuten voi osoittaa sen perusteltavuutta. Samoin erityisen varovaisuuden vaatimus tarkoittaa tällöin, että omaisuuden todennäköisestä luovutushinnasta on vähennettävä sen todennäköiset myyntikulut.

Momentissa tarkoitettujen oman pääoman lisäykset olisi selvitettävä toimintakertomuksessa. Selvitys olisi annettava aina tilikaudel-

ta 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 olisi toisaalta annettava tilikaudelta laadittavan tilinpäätöksen yhteydessä silloinkin, kun momentin säännöksiin on nojaututtu tilikauden aikana, vaikka lisäyksiin ei olisikaan tarvetta enää tilinpäätöspäivän tietojen perusteella. Lisäksi selvitys olisi 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.

Ehdotuksen mukaan 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. Perusteluvollisuus 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. Ehdotukseen 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 meneteltäisi.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 25 §:ää.

VII OSA Seuraamukset ja oikeussuoja

23 luku Päätöksen moite

Luvun säännökset päätöksen moittimisesta vastaavat paljolti voimassa olevan lain 47 ja 48 §:n säännöksiä. Säännökset on kuitenkin pyritty kirjoittamaan selkeämpään muotoon. Lisäksi ehdotetaan eräitä materiaalisia muutoksia. Muutokset on pyritty toteuttamaan yhtiökäytännön yhtenäisyyden säilyttämiseksi osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla ottaen kuitenkin huomioon asunto-osakeyhtiöihin liittyvät erityispiirteet.

Mitättömän ja määrääjassa moitittavan yhtiökokouksen päätöksen välistä rajanvetoa ehdotetaan osittain muutettavaksi. Voimassa olevan lain 48 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan mitättömiä ovat muun muassa päätökset, jotka on tehty ilman lain tai yhtiöjärjestyksen edellyttämää osakkeenomistajan suostumusta. Tällä on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan lain 41 §:ssä ja 42 §:n 1 momentissa mainittuja tilanteita, joissa on nimenomaisesti edellytetty osakkeenomistajan suostumusta tietyille päätöksille. Muun muassa oikeuskäytännössä on katsottu, että voimassa olevan lain 46 §:n yleislausekkeen tai yhdenvertaisuusperiaatteen rikkominen ilman loukatun osakkeenomistajan suostumusta ei sellaisenaan aiheuta mitättömyyttä. Ehdotuksen mukaan yhtiökokouksen päätös olisi mitätön paitsi voimassa olevaa lakia vastaavissa mitättömyystilanteissa myös silloin, jos se on selvästi 1 luvun 10 §:ssä säädetyn yhdenver-

taisuusperiaatteen vastainen, eikä loukatun osakkeenomistajan suostumusta ole saatu.

Edelleen ehdotuksen mukaan päätös, jonka hallitus tekee yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa valtuutuksen nojalla, rinnastettaisiin osakkeenomistajan reagointimahdollisuuksien suhteen nykyisestä poiketen eräissä tapauksissa yhtiökokouksen päätökseen. Voimassa oleva oikeustila muodostaa tässä suhteessa selkeän aukon osakkeenomistajan oikeussuojassa. Edellä yleisperusteluissa mainituista syistä ehdotetaan, että rinnastus koskisi niitä hallituksen valtuutuksen nojalla tekemiä päätöksiä, joita rasittaa sellainen vakava aineellinen virheellisyys, että se tämän luvun säännösten mukaan johtaisi yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyteen. Näissä tapauksissa hallituksen päätöstä vastaan voidaan reagoida samalla tavalla kuin yhtiökokouksen mitätöntä päätöstä vastaan.

Ehdotuksessa ei ole voimassa olevan lain 47 §:n 2 momenttia vastaavaa erityissäännöstä yhden vuoden moiteajasta tietyissä, osin osakkeenomistajan henkilökohtaisista olosuhteista riippuvissa tilanteissa. Kyseisen voimassa olevan lain säännöksen soveltamisen edellytykset ovat osittain epäselviä (päättöksen päteväksi jääminen olisi kyseisen osakkeenomistajan kannalta ilmeisen kohtuutonta) ja sellaisia, että yhtiö ja muut osakkeenomistajat eivät useinkaan voi niistä tietää edes pääsääntönä olevan kolmen kuukauden moiteajan kuluessa (hyväksyttävä syy viivästymiseen). Voimassa olevan lain erityissäännös vaikeuttaa siten tarpeettomasti asunto-osakeyhtiöiden toimintaa. Ehdotuksen 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 voimassa olevan 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 ehdoteta voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 10 kohdan viittaussään-

nöksen perusteella sovellettavaa 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 turvaamistoinia koskevan sääntelyn nojalla.

Luvun säännökset koskevat ainoastaan selaista 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, olisi nykyiseen tapaan arvioitava yleisten sääntöjen mukaisesti. Voimassa olevasta laista poiketen ei ehdoteta 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 säädetään voimassa olevan lain 47 §:n 1 momentissa. Ehdotuksessa kuitenkin tuotaisiin lisäksi nimenomaisesti esiin se voimassa olevan oikeuden vakiintunut tulkinta, että menettelyvirhe on moiteperuste vain, jos sillä on voinut olla asiallista merkitystä. Jos virheen osoitetaan tapahtuneen, moiteoikeudenkäynnissä 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 voimassa olevan lain 47 §:n 1 momentissa säädettyä.

Pykälän 2 momentin säännös moitekanteen nostamisesta kolmen kuukauden määräajassa vastaa voimassa olevan lain 47 §:n 2 momentin mukaista pääsääntöä. Jos kannetta ei nosteta lain edellyttämässä määräajassa, päätöstä pidetään pätevänä.

Voimassa olevan lain 47 §:n 2 momentista poiketen ei ehdoteta säännöstä siitä, että osakkeenomistaja voi 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. Ehdotuksessa 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 voimassa olevan 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 pidetyksi.

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 voimassa olevan lain 48 §:n 1 momentin 2 kohtaa. Kuten edellä todetaan, viimeksi mainitun säännöksen viittauksen osakeyhtiölain edellyttämään suostumukseen on tulkittu käsittävän lähinnä voimassa olevan lain 41 §:ssä ja 42 §:n 1 momentissa tarkoitettuja tilanteita. Selvytyden 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 ole voimassa olevassa laissa. Ehdotettavan 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 voimassa olevaa lakia vastaavan 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 voimassa olevan lain 48 §:n 1 momentin 2 kohdassa

tarkoitettujen tilanteet, joissa päätökseen vaaditaan yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajan suostumus eikä sellaista ole 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 joihinkin osakshallinnassa 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 pitäisi lähtökohtaisesti moitita 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 edellyttämistä 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 voimassa olevan 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 intressiä moitita

päätöstä. Kohdan keskeinen merkitys onkin sen osoittamisessa, ettei tällainen sivullisia loukkaava päätös 1 §:n 2 momentissa säädettyjen määräaikaisten kuluttuakaan ole sillä tavoin pätevä, että esimerkiksi hallitus saisi siitä 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 voimassa olevan lain 48 §:n 1 momentista ilmenevää säännöstä. Momenttiin sisältyy lisäksi selvyyden ja osakeyhtiölainsäädännön yhdenmukaisuuden vuoksi osakeyhtiölain 21 luvun 2 §:n 2 momentin mukainen säännös siitä, että sulautumis- tai jakautumispäätöstä koskevaa kantetta ei kuitenkaan voida nostaa enää, kun kuusi kuukautta on kulunut sulautumisen tai jakautumisen rekisteröimisestä. Tämä vastaa osittain voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 8 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettava vanhan osakeyhtiölain 14 luvun 18 §:n 1 momentin säännöksiä, joiden mukaan määräaika kuitenkin lasketaan 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 kante 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, mikä laatuinen ja kuinka vakava päätöksen lainvastaisuus on. Viime kädessä kysymys mitättömän päätöksen mahdollisesta pätevytyymisestä 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 ehdotuksen mukaan 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 mitättömää 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 virheellisyudet 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 uudelleenjärjestelystä. 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 voisi moittia hallituksen päätöstä.

Koska kysymys on mitättömyydestä, siihen voidaan luvun 2 §:n 2 momentin mukaan lähikohtaisesti 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. Arvioitaessa, onko mitättömyyteen vedottu kohtuullisessa ajassa, on huomiota kiinnitettävä muun muassa siihen, milloin osakkeenomistaja on saanut tietää päätöksestä ja mitkä ovat olleet hänen mahdollisuutensa saada siitä tieto. Toisaalta asian arvioinnissa vaikuttaa myös se, minkä laatuinen ja kuinka vakava päätöksen lainvastaisuus on. Viime kädessä kysymys mitättömän päätöksen mahdollisesta päteväytymisestä ajan kulumisen johdosta jää tuomioistuimen ratkaistavaksi kussakin yksittäistapauksessa.

Voimassa olevassa laissa ei ole pykälää vastaavaa säännöstä. Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 21 luvun 3 §:stä siten, että moiteoikeus koskisi myös sellaisia hallituksen päätöksiä, jotka hallitus tekee yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa muuten kuin tässä laissa säännellyn yhtiön rahoitusta koskevan määrämuotoisen valtuutus päätöksen 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 määriteltä toimintaa vastaavalla tavalla kuin mihin laajempi moiteoikeus voisi 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 voimassa olevan lain 47 §:n 1 ja 3 momentissa olevia säännöksiä.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisäksi nimenomaista säännöstä siitä, että kantajalla, jonka vaatimus päätöksen pätemättömäksi julistamisesta tai muuttamisesta hyväksytään, on oikeus saada tuomioistuimelta yhtiölle osoitettu kieltä panna pätemättömäksi päätöstä täytäntöön. Näin on oikeuskäytännössä katsottu voitavan menetellä myös voimassa olevan lain mukaan (KKO 1985 II 124). Päätöstä muutettaessa kieltä tarkoittaa luonnollisesti, ettei päätöstä saa panna täytäntöön muuttamattomassa eli pätemättömässä muodossaan. Kieltä pannaan täytäntöön ulosottoaaren 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 turvaamistointia koskevan säännöksen nojalla. Tämä koskee myös sellaista hallituksen päätöstä, jota voidaan moittia tämän luvun 3 §:n perusteella.

24 luku Vahingonkorvaus

Luvussa ehdotetaan säädettäväksi asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta vahingonkorvausvastuusta. Ehdotusten tavoitteena on, että asunto-osakeyhtiölaissa säännellyissä tilanteissa vahingonkorvausvastuu osapuolten välisissä suhteissa, lähinnä yhtiön, osakkeen-

omistajien ja johdon kesken määräytyisi 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 ylipäättään tulla yhtiösuhteissa vain harvoin kyseeseen, koska niin sanotun puhtaan taloudellisen vahingon korvaaminen on vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:n mukaan poikkeuksellista.

Ehdotettu luku rakentuu hallituksen jäsenen, osakkeenomistajan ja tilintarkastajan vastuun osalta voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen ja sen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 15 luvun periaatteille, eikä ehdotuksilla yleisesti ottaen tavoitella näiden osalta korvausvastuun tiukentamista tai rajoittamista nykyisestä. Ehdotetut lisäykset ja tarkennukset sen sijaan parantavat vastuun enakoitavuutta ja oikeusvarmuutta.

Säännöksiä johtoon kuuluvien ja tilintarkastajien vastuusta *suhteessa yhtiöön* ehdotetaan muutettavaksi 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 perustuisi nykyistä selvemmin asunto-osakeyhtiölakiin. 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 toi-

minnantarkastuksen suorittamisen osalta lakiin ei ehdoteta yksityiskohtaisia vähimmäisvaatimuksia.

Osakkeenomistajan vastuun osalta pyritään selventämään ja yhdenmukaistamaan vastuusta siten, että myös kunnossapidon ja muutostöiden osalta vastuu perustuisi 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. Oikeustila on epäselvä niin vastuuseen vaadittavan osakkeenomistajan kuin muiden osakkeenomistajien ja yhtiön kannalta.

Myös yhtiön vahingonkorvausvastuu suhteessa osakkeenomistajaan ehdotetaan säänneltäväksi pääosin asunto-osakeyhtiölaissa silloin, kun vahinko on aiheutettu tätä lakia tai yhtiöjärjestyksiä rikkomalla. Oikeuskäytännössä yhtiön vastuu näissä tilanteissa on perustunut lähinnä vahingonkorvauslakiin sekä mahdollisesti sopimusoikeudellisiin periaatteisiin tai asunto-osakeyhtiölakiin.

Yhtiön vastuun osalta ehdotuksen lähtökohtana on, että yhtiön vastuu suhteessa osakkeenomistajaan ja sivulliseen määräytyisi samoilla perusteilla kuin osakkeenomistajan vastuu suhteessa yhtiöön, toiseen osakkeenomistajaan ja sivulliseen.

Lisäksi luvussa säädettäisiin nimenomaisesti yhtiötä, sen johtoa eli hallituksen jäseniä ja isännöitsijää sekä osakkeenomistajaa koskevasta asunto-osakeyhtiölain säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen liittyvästä tuottamusolettamasta. Samoin säädettäisiin johtoa ja osakkeenomistajaa koskevasta niin sanottuihin lähipiiritransaktioihin liittyvästä tuottamusolettamasta.

Osakkeenomistajan osalta tuottamusolettama tulisi 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 ehdotetaan jätettäväksi olettamassäänöksen soveltamisalan ulkopuolelle. Käytän-

nössä 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.

Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä ei olisi tahallisuus tai törkeä tuottamus, vaan riittävää on, että osakkeenomistaja on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen säännösten rikkomiseen tuottamuksesta aiheuttanut vahingon. Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus säänneltäisiin 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 vastaisi 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 korvusta työn teettäjältä, kuten vuokralaiseltaan,

tai tekijältä, kuten itsenäiseltä yrittäjältä, jos osakkeenomistaja on joutunut suorittamaan korvausta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle.

Toisaalta osakkeenomistaja ei tietenkään vastaisi 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 yhtiöjärjestyksestä rikkomalla osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta sovelletaan samoja periaatteita kuin osakkeenomistajan vastuuseen.

Asioista, jotka koskevat yhtiön oikeutta vahingonkorvaukseen, päättäisi lähtökohtaisesti yhtiökokous, jolla on yleinen toimivalta asunto-osakeyhtiössä.

Voimassa olevaa lakia paljolti vastaavan määrävähemmistön kanneoikeuden lisäksi yksittäisellä osakkeenomistajalla olisi oikeus ajaa omissa nimissään vahingonkorvauskannetta yhtiön hyväksi, jos on todennäköistä, ettei yhtiö huolehdi vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamisesta ja jos vahingonkorvauksen toteuttamatta jättäminen olisi oman sa tuottamaan 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua epäoikeutettua etua. Vahingonkorvauskannetta olisi kaikissa muissa kuin kunnossapitoon tai muutostyöhön liittyvissä tapauksissa nostettava erityisessä viiden vuoden määräajassa. Kunnossapidosta tai sen laiminlyönnistä tai muutostyöstä aiheutuneen vahingon korvaamista koskeva kanne pitäisi nostaa vanhentumislaisissa säädetyn määräajan kuluessa.

Lisäksi laissa todettaisiin nimenomaisesti vahingonkorvaussäännösten pakottavuus.

Ehdotetun voimaantulon 20 §:n mukaan vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen uuden lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekkoon tai laiminlyöntiin sovelletaan vanhaa lakia.

1 §. Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälä vastaa vähäisin poikkeuksin voimassa olevan lain 3 §:n 1 §:n 1 momentin 9 kohdan perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 1 §:ää.

Johdolla pykälässä tarkoitetaan, kuten 7 luvussakin, hallituksen jäseniä sekä isännöitsi-

jää. Kysymys siitä, ketä on pidettävä pykälässä tarkoitettuna johtoon kuuluvana henkilönä, ratkaistaan viime kädessä sen perusteella, kuka tosiasiallisesti on valittu hoitamaan kyseistä tehtävää, eikä asiaa koskevien muodollisten seikkojen perusteella. Esimerkiksi kaupparekisterimerkinnällä on tässä suhteessa ainoastaan todisteluvaikutusta. Koska perustajakäsitteestä ehdotetaan luovuttavaksi, pykälässä ei enää säädetä perustajan vahingonkorvausvastuusta. Selvitysmiehen korvausvastuusta on ehdotuksen 22 luvun 9 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella voimassa, mitä hallituksen jäsenen vastuusta säädetään.

Pykälän 1 momentti vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 1 §:n 1 virkettä. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on toimeksaan ehdotuksen 1 luvun 11 §:n vastaisesti tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut yhtiölle. Myös asunto-osakeyhtiön ja sen johdon suhde voidaan rinnastaa paljolti päämiehen ja asiamiehen suhteeseen. Ehdotuksen 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.

Ehdotuksen valmistelussa on arvioitu tarvetta rajata kunnossapitoon liittyvät lievistä huolimattomuudesta aiheutuneet vahingot vastuusäännösten soveltamisalan ulkopuolelle. Rajauksen tarvetta on arvioitu 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 epä-

selvinä ja puutteellisina. Tällaista vastuun rajoitusta ei kuitenkaan ehdoteta, koska vastuun lieventäminen vähentäisi johdon sitoutumista pitkäjänteiseen kiinteistöhoitoon. 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 lievemmat 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 ammattillista osaamista. Tämä vaikuttaa johdon jäsenille asetetun huolellisuusvaatimuksen arviointiin vahingonkorvausvastuun syntymisen osalta. Vastuuta ei synny, jos johtoon kuuluva on toiminut normaaliin asunto-osakeyhtiöiden hallintotapaan 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 maallikkoita 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 talousarvion, kunnossapitoa ja muutostöitä koskevien päätösten kautta sen, että asunto-osakeyhtiön hallintoa ei järjestetä vastaavalla tavalla ammattimaisesti kuin liiketoimintaa harjoitta-

vissa yhtiöissä. Asunto-osakeyhtiössä ei esimerkiksi yleensä edellytetä jatkuvaa seuranta- 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. Tuottamuvastuun 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 yhtiöjärjestyksiä rikkomalla tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Ehdotus vastaa voimassa olevaa lakia, jonka 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen sanamuodon perusteella korvausvastuu voi syntyä myös asunto-osakeyhtiölain säännöksen rikkomisen perusteella. Käytännössä yhtiön kunnossapitovelvollisuutta ja rakennustöitä koskevan sääntelyn selventäminen selventää myös johdon vastuuta näiden tehtävien osalta.

Pelkästään ehdotuksen 1 luvun 11 §:ssä tarkoitetun yleisen huolellisuusvelvoitteen rikkominen ei kuitenkaan voisi 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 syllistyneet 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 arvioitaisiin tällöin ensisijaisesti 7 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan. Johdon henkilökohtaisesta korvausvastuusta 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 saattaisi 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. Olettamassäännös ei siten yleensä tulisi sovellettavaksi kunnossapito- ja muutostöiden osalta eikä ehdotus tämänkään vuoksi muuta olennaisesti oikeustilaa.

Ehdotuksen mukaan johdon vastuu hyvän rakennustavan rikkomisen osalta perustuisi johdon tehtäviin mahdollisesti liittyvien normien rikkomiseen eikä siihen, onko rakentamisen yksityiskohdissa noudatettu hyvää rakennustapaa. Tämän vuoksi johdon henkilökohtainen vastuu on kunnossapidon ja rakentamisen osalta lievempi kuin yhtiön ja

osakkeenomistajan vastuu, joista säädetään 2 ja 6 §:ssä. Ehdotus ei tältä osin muuta oikeustilaa.

Selvyyden vuoksi ehdotus on kirjoitettu siten, että momentissa mainitaan myös yhtiölle aiheutetusta vahingosta, vaikka näissä tilanteissa onkin säännönmukaisesti samalla kysymys 1 momentissa tarkoitettun yleisen huolellisuusvelvollisuuden rikkomisesta. Lisäksi nimenomaisesti säädettäisiin, 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. Tilanetta 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 yhtiöjärjestyksestä rikkomalla aiheuttanut tehtävässään vahinkoa, on korvausvastuun välttääkseen osoitettava menettelleensä 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 ole säännöstä voimassa olevassa laissa, mutta ehdotusta vastaava nimenomainen säännös on osakeyhtiölain 22 luvun 1 §:n 3 momentissa. Ehdotus 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 taloudellisesti soveltamiseksi 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 ehdotuksen 11 luvun 8 §:ssä.

Momentissa tarkoitetaan ainoastaan niin sanottua tavallista tuottamusta. Jos vahingonkärsijä väittää asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla syntynyttä vahinkoa aiheutetuksi tahallisesti tai törkeästi 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.

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu tarvetta poiketa osakeyhtiölaissa omaksutusta vastuusääntelystä siten, että asunto-osakeyhtiölaissa ei säädettäisi tuottamusolettamasta. Tuottamusolettamasäännön jättäminen pois laista ei käytännössä muuttaisi juurikaan oikeustilaa, koska olettamasäännöstä säädetään yleisessä osakeyhtiölaissa ja oikeuskirjallisuudessa on jo nyt katsottu, että esimerkiksi normin rikkominen vai-

kuttaa kaavailtua säännöstä vastaavasti todistustaakaan 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 oletettaman 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 sovellettaisi pelkäämällä 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. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä. Päävastuullisen isännöitsijän vastuusta on tarpeen säätää sen vuoksi, että 7 luvun 20 ja 21 §:n mukaan isännöitsijäksi voitaisiin valita myös oikeushenkilö, jonka pitäisi nimetä päävastuulliseksi isännöitsijäksi luonnollinen henkilö.

Pykälä vastaa osakeyhtiölain 22 luvun 1 §:ää sillä lisäyksellä, että ehdotuksessa on otettu huomioon myös mahdollisuus isännöintiyhteisön valitsemiseen. Osakeyhtiön toimitusjohtajaksi ei voida valita oikeushenkilöä.

2 §. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälän 1 momentti vastaa voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin

9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 3 §:ää muuten, mutta korvausvastuun syntyminen ei ehdotuksen mukaan edellytä, että vahingon aiheuttaminen myötävaikuttamalla osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen on tapahtunut tahallisesti tai törkeästi tuottamuksesta, vaan pelkkä tuottamus on riittävä. Muutoksen perusteita on selostettu edellä yleisperusteluissa.

Vaikka osakkeenomistajan korvausvastuu ehdotuksen mukaan 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 lievinkin huolimattomuuden perusteella. Ehdotus 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 yhtiökoukussa selvästi yhtiön vastuulle kuuluvista kunnossapitotoista 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 tuottamustaolettaman 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 valvotaan siten, ettei työstä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. 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, synnyttäisi oletettaman 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 seuranta- ja 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 sovellettaisi lain muiden säännösten tai muiden yhtiöjärjestyksensä määräysten rikkomisesta aiheutuneen vahingon korvaamiseen. Tuottamusolettamaa ei siten sovellettaisi esimerkiksi, kun osakkeenomistaja on osallistunut vahingon aiheuttaneen yhtiön muutostyötä koskevan

päätöksen tekemiseen yhtiökokouksessa, tai kun osakkeenomistaja on laiminlyönyt yhtiöjärjestykseen perustuvan yhtiövastikkeen maksamisen. Tuottamusolettaman soveltamisala ehdotetaan rajoitettavaksi, 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 tulisi korjata toisen osakkeenomistajan vahingoittuneen huoneiston rakenteet, laitteet ja pinnoitteet kunnossapitovelvollisuutta vastaavalla tavalla. Yhtiö voisi vaatia vahingon aiheuttajalta korvausta näin aiheutuvista kuluista tämän pykälän perusteella. Vahingon aiheuttaja voisi 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. Ehdotus vastaa siten tiedossa olevaa hyvänä pidettyä yhtiökäytäntöä.

Vastuunjakoa koskevan erityissäännöksen tarkoitus on lisätä asunto-osakeyhtiön osakkaiden asumisturvallisuutta siten, että yksit-

täisen osakkeenomistajan ei tarvitse jatkuvasti seurata ja arvioida toisten osakkaiden asumistapoja ja maksukykyä siltä varalta, että hänen asuntonsa vaurioituu naapurin toimien tai laiminlyöntien vuoksi. Ehdotuksen tarkoituksena on myös selventää yhtiön kunnossapitovastuun ja osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun suhdetta.

Pykälä poikkeaa osakeyhtiölain 22 luvun 2 §:stä siten, että tuottamusolettamaa sovellettaisiin 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 huomattavalla 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.

Ehdotuksen 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 voisi 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. Toisaalta yhtiön kunnossapitotoimen siirtämisestä voisi olla haittaa myös toisille osakkeenomistajille tai yhtiön rakennukselle. Myös huoneiston käyttäminen mahdollisesta käyttökiellosta huolimatta voisi johtaa uusiin vahinkoihin. Viimeksi mainituista syistä ei ehdoteta 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. Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaista säännöstä yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuusta. Voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 3 §:n esitöiden (HE 27/1977 vp. s. 111) mukaan säännöstä voitaisiin soveltaa myös sellaiseen yhtiökokouksen puheenjohtajaan, joka ei ole osakkeenomistaja. Tälle ei ole saatavissa tukea lain sanamuodosta. Oikeuskirjallisuudessa yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuun perusteista on esitetty eri mielipiteitä ja niitä on pidetty epäselvinä. Tämän vuoksi pykälässä ehdotetaan nimenomaisesti säädettäväksi, 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. Ehdotettu yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuu selkiyttää vallitsevaa oikeustilaa. Puheenjohtajan vastuu voisi 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 olisi vastuussa päätösten sisällöstä eli niiden aineellisesta oikeellisuudesta, esimerkiksi mahdollisesta yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuudesta. Tuottamusta on luonnollisesti arvioitava eri tavoin erilaisen 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.

4 §. Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälään ehdotetaan viittaussäännöstä siitä, että tilintarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään tilintarkastuslain 51 §:ssä. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 22 luvun 4 §:ää.

5 §. Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 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 johtoon 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 suosituksot, 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 mo-

mentin perusteluissa. Toiminnantarkastajan osalta ei ole kuitenkaan tarvetta säätää lähipiiriin hyväksi tehtävistä toimista, koska yhtiötä sitovien oikeustoimien tekeminen ei ylipäättänsä 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 lievemmat kuin mitä esimerkiksi tilintarkastajan vastuu. Käytännössä yhtiöt eivät usein voi taloudellisten rajoitteidensa takia edellyttää toiminnantarkastajilta tehtävään nähden suurta ajankäyttölistä 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 sovelletaakaan esimerkiksi tilintarkastusta koskevia säännöksiä ja muita normeja.

6 §. Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälässä 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiön velvollisuudesta korvata vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Säännöstä sovellettaisiin 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 tarkoitettujen 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 tarkoitettujen 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 voitaisiin 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 yhtiöjärjestyksestä rikkomalla, ehdotetun 2 momentin mukaan vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudella, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

7 §. Sovittelu ja korvausvastuun jakaantuminen. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 4 §:ää vastaavaa viittaussäännöstä siitä, että vahingonkorvauksen sovittelusta sekä korvausvastuun jakaantumisesta kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslaissa on säädetty. Sovittelu- ja kanavointisäännöstä sovellettaisiin myös yhtiön vahingonkorvausvastuuseen.

Pykälän 2 momentissa todetaan, että vahinkoa kärsivän on itse ryhdyttävä ennakkollisiin 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. Ehdotuksessa 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 voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 5 §:n 1 momentin 1 virkkeestä, jonka mukaan vahingonkorvauskanteen nostamisesta päätetään pääsääntöisesti yhtiökokouksessa. Voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa vanhaa osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla asunto-osakeyhtiön hallitus voi ehdotuksen mukaan kuitenkin päättää rangaitavaan tekoon perustuvan korvauskanteen nostamisesta.

Asiasta päätetään yhtiökokouksessa normaaliin tapaan eli asiasta on muun muassa mainittava kokouskutsussa. Ehdotuksen 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 ehdotuksen 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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 vastuuvapau-

den 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 sitoisi konkurssipesää tai yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitettua selvittäjää, jos konkurssiin asettaminen tai saneerausmenettely tapahtuu hakemuksesta, joka tehdään kahden vuoden kuluessa päätöksestä. Säännös vastaa pitkälti voimassa olevaa 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 hyvitettyksi. 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 kohdistuisi enemmistöosakkeenomistajaan tai tämän lähipiiriin kuuluvaan.

Voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 6 §:n mukaan yhtiökokouksen päätettyä vahingonkorvauskanteen nostamatta jättämisestä tai jätettyä päätöksen tietystä ajassa tekemättä osakkeenomistajilla, joilla on tietty määrävähemmistö — pääsääntöises-

ti yksi kymmenesosa — yhtiön osakkeista, on oikeus ajaa kannetta yhtiön lukuun. Vastaavaa oikeutta ei nykyisin milloinkaan ole sellaisella yksittäisellä osakkeenomistajalla, jonka kohdalla kyseiset määrävähemmistövaatimukset eivät täyty. Sen sijaan yksittäisellä osakkeenomistajalla on 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).

Nykyistä 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 kahdenker-taisuutta 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 ehdotetaan, ettei osakkeenomistajalla enää olisi oikeutta saada välillisestä vahingosta korvausta suoraan itselleen. Toisaalta osakkeenomistajan oikeutta ajaa vahingonkorvauskannetta yhtiön hyväksi ehdotetaan laajennettavaksi. Vaikka lähtökohtana on, että yhtiön mahdollisten vahingonkorvausvaatavien 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. Ehdotuksen 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 ehdotus yllytä osakkeenomistajia tarpeettomien yhtiötä vahingoittavien kanteiden aja-

miseen. Pikemminkin on niin, että pelkästään yhtiön hyväksi ajettavan kanteen tosiasiallinen käyttöala voi olla osakkeenomistajien oikeussuojan kannalta varsin vähäinen. Tyyppillisessä tilanteessa, jossa enemmistöosakkeenomistajien määräysvallan käytöstä johdetaan, ettei yhtiölle tuomittavasta vahingonkorvauksesta käytännössä ole vähemmistöosakkeenomistajalla on kuitenkin säännönmukaisesti oikeus saada osakkeensa lunastetuiksi ehdotuksen 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 voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 6 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä, mutta ehdotus on huomattavasti voimassa olevaa lakia yksinkertaisempi. Osaltaan tämä liittyy niihin edellä 8 §:n perusteluissa käsiteltyihin yhtiön päätöksentekoa koskeviin uudistusehdotuksiin.

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 pää-

tös on todennäköisesti ainoastaan näennäinen ja sen täytäntöönpano todennäköisesti vesitään, tai 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 korvausvelvollisuuden 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. Ehdotukseen ei sisälly nykyisen 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 nykyäänkin. 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 täytyessä — myös silloin, kun osoi-

tetaan, että vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamatta jättäminen on vastoin 1 luvun 10 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuusperiaatetta. Tällöin kanneoikeus ei siis riipu edellä tarkoitettulla 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 tarkoitettulla tavalla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Edellä 1 kohdassa tarkoitettua määränemistövaatimuksen täytyessä 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 kulluriskin vuoksi. Yhtiökokous voi myös harkita, ettei selvästi oikeutettuakaan kannetta kannata ajaa, kun huomioon otetaan kulluriski ja mahdollinen heikko todennäköisyys siitä, että vahingonkorvaus saadaan perityksi vastuuvolliselta. 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 epäoikeutettujen menettelyjen taustasyinä yleensä vaikuttavat osakkeenomistajien toisistaan poikkeavat intressit. Osakkeenomistajien välistä eturistiriitää ei kuitenkaan tarvitse erikseen osoittaa,

jotta säännöstä voitaisiin 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 edel-

lä 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 voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavaa 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.

Ehdotukseen ei sisälly voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 6 §:n 4 momentin 3 virkettä vastaavaa säännöstä siitä, että kantajan osakkeille tuleva osuus yhtiölle voitetuista varoista voitaisiin määrätä suoritettavaksi suoraan kantajille. Tällainen säännös johtaa edellä mainittuihin korvauksen kahdenkertaisuutta ja velkojien suoja 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 ehdotuksen 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 ehdotuksen 9 luvun 13 §:ssä säädetty tavoin vaadittu ja kannatettu erityisen tarkastuksen toimitamista, kanne voidaan kuitenkin aina nostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tarkastuksesta annettu lausunto on esitetty yhtiöko-

kouksessa 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 rajoittaisi 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 ehdotetaan tässä tilanteessa säädettäväksi lyhyt, voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavan 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 ehdotuksen 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 välittö-

mästi 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 voimassa olevan 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 tasarvosta puolestaan säädetään maksukyvyttömyyslain säännöksessä.

10 §. Kanneoikeuden vanhentuminen. Voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 9 kohdan viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 7 §:ssä on säädetty määräajoista, joissa yhtiön lukuun ajettava korvauskanne on nostettava. Määräajat, johtohenkilön ja tilintarkas-

tajan osalta kolme vuotta sekä osakkeenomistajan osalta kaksi vuotta pykälässä mainituista ajankohdista laskettuna, voivat olla käytännössä lyhyitä ja ovat voineet 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 ehdotetaan, 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. Vanhentumislain 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 vastuvelvollisia. Viiden vuoden enimmäisaika lasketaan alkavaksi samoista ajankohdista kuin voimassa olevan lain viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 7 §:n 1 momentin mukaan. Yhtiökokouksen puheenjohtaja on säännöksessä

rinnastettu osakkeenomistajaan. Sen sijaan ei ehdoteta vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 7 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä, jonka mukaan yhtiön konkurssipesällä olisi vanhan osakeyhtiölain 15 luvun 5 §:n 3 momentissa eli ehdotetun 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 vahingonkäräjät 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 suoritettu-

jen toimenpiteiden ja kunnossapidon organisoimisen 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. Voimassa olevassa laissa tai viittaussäännöksen nojalla sovellettavassa vanhassa osakeyhtiölaissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä, mutta ehdotus vastaa voimassa olevaa oikeutta.

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu tarvetta rajoittaa yhtiön ja sen johtoon kuuluvan vastuuta kunnossapitoon liittyvästä lievästä huolimattomuudesta aiheutetusta vahingosta. Vaihtoehtoina olivat tuottamustusvastuun rajoittaminen joko siten, että rajoituksesta säädetään suoraan laissa (pakottava säännös tai oletama) tai siten, että tunnustetaisiin 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 poissuljenta ei tarvita.

Ehdotus 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-osakeyhtiöissä. Osakeyhtiöissäkään rajoitusmahdollisuus ei koske esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatetta rikkomalla aiheutettavaa vahinkoa.

25 luku **Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus**

Luvussa säädetään osakkeenomistajan vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuvasta lunastusvelvollisuudesta. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, jonka mallina on osakeyhtiölain 23 luvun 1 §. Ehdotuksella 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.

Ehdotuksen mukaan lunastusvelvollisuus voitaisiin asettaa vaikutusvaltaansa väärinkäyttäneelle osakkeenomistajalle, mihin ei liity merkittäviä ongelmia osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden tai yhtiön velkojen suojan kannalta. Koska yhtiön lunastusvelvollisuus osakkeenomistajan lunastusvelvollisuuden ohella ei ilmeisesti merkittävästi tehostaisi loukatun osakkeenomistajan oikeussuojaa, ei sitä koskevaa säännöstä ehdoteta. Ehdotus 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 ehdoteta 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 täytyessä yhtäaikaaisesti. Momentin *1 kohdan* mukaan edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on tahallaan väärinkäyttänyt vaikutusvaltaansa yhtiössä myötävaikuttamalla ehdotuksen 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 yhtiöjärjestyksiä 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 tulisi 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 tosiasiallisesti 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 riitelemisen 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 enemmistö päätöksellä 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 tarkoitettujen lunastusvelvollisuuden edellytykset täyty, koska osakkeenomistajalla ei tällöin ole kohdassa tarkoitettua oikeussuojan tarvetta.

Tuomioissa, jolla osakkeenomistaja veloitetaan lunastukseen, on asetettava lunastukselle määräaika, jonka pituus harkitaan erikseen kussakin yksittäistapauksessa käsillä olevien olosuhteiden perusteella. Kun huo-

mioon tulee ottaa muun muassa riski lunastusvelvollisen osakkeenomistajan maksukyvyistä 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 määrittäessä 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 hallitsemien huoneistojen osakkeiden myyntiarvon alentuminen, on lunastushintaa määrittäessä huomioitava yhtiön kunnossapitovastuun olemassaolo. Myös uhka väärinkäytön jatkumisesta voi olennaisesti alentaa osakkeen arvoa. Käypää hintaa määrittäessä on myös otettava huomioon mahdollisuudet saada yhtiön varoja esimerkiksi vahingonkorvauksen tai laittomasti jaettujen varojen palauttamisen muodossa.

Ehdotus ei sisällä erityisiä säännöksiä siitä, että lunastusta koskeva kanne olisi nostettava tietystä määräajassa. Jos vaikutusvallan väärinkäyttöä tarkoittavan menettelyn päättymisestä on kulunut pitkähkö aika, ei yleensä kuitenkaan voida osoittaa sellaista todennäköisyyttä menettelyn jatkumisesta, että lunastukseen tai selvitystilaan määrittämiseen olisi edellytyksiä.

26 luku Riitojen ratkaiseminen

Luku sisältää riitojen ratkaisemista koskevat menettelysäännökset. Vastaavat säännökset sijaitsevat pääasiallisesti voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 16 luvun 1—5 §:ssä.

Keskeisenä uudistusehdotuksena luvussa on, että paitsi kanteet, joista velkojiensuojamenettelyn eteneminen on riippuvainen, myös kanteet, joissa on kysymys yhtiön päätöksen pätemättömyydestä, olisi käsiteltävä kiireellisinä. Luku sisältää myös eräitä vähäisempiä muutosehdotuksia.

Osakeyhtiölaista poiketen asunto-osakeyhtiölaissa ei säädettäisi sulautumisen tai jakautumisen yhteydessä sovellettavasta lakisää-

teisestä välimiesmenettelystä, jossa ratkais-
taisiin optio-oikeuksien lunastukseen liittyvät
riidat. Ehdotuksen 14 luvun 3 §:n mukaan
optio-oikeuden antamista koskevassa päätök-
sessä on mainittava, miten 19 luvun 13 §:ssä
ja 20 luvun 13 §:ssä tarkoitettuun lunastuk-
seen liittyvät riidat käsitellään, lunastushinta
suoritetaan ja oikeus lunastettuihin optio-
oikeuksiin siirtyy. Yhtiökokouksen päätök-
sessä eli optio-oikeuden ehdoissa voidaan
määrätä, että riidat käsitellään käräjäoikeu-
dessa tai välimiesmenettelyssä.

Asunto-osakeyhtiölaissa lunastusmahdolli-
suus koskee vain optio-oikeuksia, kun osake-
yhtiölaissa lunastus koskee myös osakkeita.
Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole tarpeen säätää
osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla lakisää-
teisestä välimiesmenettelystä, joka perustuu
osakkeenomistajamäärältään suurten yhtiöi-
den tarpeisiin ja vain osakeyhtiölaissa sääde-
tyn enemmistöosakkeenomistajan lunastus-
oikeuden toteuttamisen helpottamiseen.
Kumpakaan näistä tarpeista ei ole asunto-
osakeyhtiössä, joten asunto-osakeyhtiölaissa
ei ole tarpeen säätää yksityiskohtaisesti asun-
to-osakeyhtiössä ilmenevien tarpeiden kan-
nalta raskaasta lakisääteisestä välimiesmenet-
telystä.

Oikeudenkäynti tuomioistuimessa

1 §. Toimivaltaiset tuomioistuimet. Pykälän
mukaan tämän lain soveltamista koskevassa
riita-asiassa kanteen saa panna vireille myös
yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. Ehdotus
vastaa sisällöltään voimassa olevan lain viit-
taussäännöksen perusteella sovellettavaa
vanhan osakeyhtiölain 16 luvun 1 §:ää.

Asunto-osakeyhtiölain soveltamista koske-
valla riita-asialla tarkoitetaan kanteita, jotka
oikeudellisessa suhteessa edellyttävät asunto-
osakeyhtiölain säännösten soveltamista. Rat-
kaisevaa on siis se, että kanne edellyttää asi-
an ratkaisemista asunto-osakeyhtiölain sään-
nösten perusteella. Sanottu käsittää myös ti-
lanteet, joissa kanteen perustetta koskevan
asunto-osakeyhtiölain säännöksen sisältämän
viittauksen johdosta joudutaan soveltamaan
muuta lakia. Esimerkkinä voidaan mainita
asunto-osakeyhtiölain nojalla ajettava vahin-
gonkorvauskanne, joka lähemmin perustuu
siihen, ettei tilinpäätöstä ole laadittu ehdo-

tuksen 10 luvun 3 §:ssä edellytetyllä tavalla
kirjanpitolain mukaisesti. Sen sijaan pykälä
ei koske muiden lakien soveltamista koske-
via asioita, vaikka niissä viitattaisiinkin asun-
to-osakeyhtiölain säännöksiin.

Momentissa tarkoitettu tuomioistuin voi
käsitellä luonnollisesti myös asunto-osake-
yhtiölain soveltamista koskevaan kanteeseen
liittyvän turvaamistoimiasian, vaikka oikeu-
denkäymiskaaren 7 luvun 4 §:ssä muodolli-
sesti viitataankin ainoastaan oikeudenkäy-
miskaaren 10 luvun oikeuspaikkasäännök-
siin.

Nykyistä oikeustilaa vastaava ehdotus
poikkeaa osakeyhtiölain 24 luvun 1 §:stä,
jonka perusteella osakeyhtiöitä koskevien riita-
asioiden käsittely on keskitetty kahdeka-
saan käräjäoikeuteen. Asunto-osakeyhtiöiden
osalta juttujen riita-asioiden keskittäminen ei
ole tarkoituksenmukaista, koska yhtiöt, nii-
den toiminta, johto ja osakkeenomistajat mu-
kaan lukien, ovat hyvin paikallisia ja asunto-
osakeyhtiöön liittyvien riitojen ratkaiseminen
edellyttää paikallistuntemusta useammin
kuin tavallisten osakeyhtiöiden kohdalla.

2 §. Kiireellisinä käsiteltävät asiat. Pykä-
län mukaan eräät asunto-osakeyhtiölaissa
tarkoitettut asiat on tuomioistuimessa käsitel-
tävä kiireellisesti.

Pykälän *1 momentin* mukaan tällainen on
ensinnäkin maksua tai vakuutta koskeva asia,
jota koskeva tuomio ehdotuksen 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 merki-
tystä osakepääoman alentamisessa, sulautu-
misessa, jakautumisessa ja yritysmuodon
muuttamisessa noudatettavassa velkojien-
suojaamenettelyssä. Säännös vastaa osittain
voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin
4 kohdan viittaussäännöksen perusteella so-
vellettavan vanhan osakeyhtiölain 6 luvun
7 §:n 1 momenttia, jonka mukaan tuomiois-
tuimen on käsiteltävä velkojien suojaamette-
lyyn liittyvä maksua tai turvaavaa vakuutta
koskeva asia viivytyksettä.

Momentissa tarkoitetuissa asioissa ei vält-
tämättä tai edes tyypillisesti ole kysymys lu-
vun 1 §:ssä tarkoitetuista asunto-osakeyhtiö-
lain soveltamista koskevista asioista, vaan
kyse voi olla mistä tahansa velkasuhdetta

koskevista asioista. Käytännössä kiireellisyys 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 olisi nykyisestä 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 voitaisiin nykyiseen tapaan määrätä riita-asioiden käsittelemisestä välimiesmenettelyssä yhtiötä, osakkeenomistajia, yhtiön toimitielimiä ja niiden jäseniä sekä tilintarkastajaa ja toiminnantarkastajaa sitovasti. Sen sijaan yhtiöjärjestykseen otettu välityslauseke ei sido yhtiön ulkopuolisia tahoja, kuten yhtiön velkojia. Momentti vastaa voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 10 kohdan perusteella sovellettavan vanhan osakeyhtiölain 16 luvun 4 §:ää muuten, mutta ehdotuksessa ei ole katsottu aiheelliseksi nykyiseen tapaan edellyttää, että riidan toisena osapuolena on aina oltava yhtiö. Siten välityslauseke voitaisiin 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 välimiessoikeudessa sitoisi riidan osapuolia, mikä vastaa voimassa olevan lain 13 §:n 1 momentissa olevaa säännöstä.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan nimenomaisesti säädettäväksi, 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 ole voimassa olevassa laissa. Säännös ei kuitenkaan tarkoita, ettei välityslauseke yhtiötä perustettaessa sitoisi 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 välimiessoikeuden velvollisuudesta ilmoittaa kaupparekisteriin merkittävää seikkaa koskevasta ratkaisustaan rekisteriviranomaiselle. Nykyisen lain vastaavat säännökset ovat hajanaisia ja puutteellisia.

Tyypillisenä esimerkkinä pykälässä tarkoitettuja ratkaisuita voidaan mainita tuomio tai turvaamistoimipäätös 23 luvun mukaisessa moitekanneasiassa, joka kohdistuu kaupparekisteriin merkittävään päätökseen, kuten osakeantipäätökseen, toimitielimen 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 voimassa olevan lain 88 ja 89 §:n säännöksiin. Luvun säännösten sanamuodon mallina on käytetty soveltuvien osin osakeyhtiölain 25 luvun rangaistussäännöksiä. Ehdotuksessa hyväksytään se jo aikaisemmin yhtiölainsäädännön valmistelussa omaksuttu lähtökohta, että rangaistussäännöksiin ei yhtiöoikeudessa tulisi 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 tyyppillisesti tilanne, jossa vahingon aiheutumisen ja määrän toteennäyttäminen on vaikeaa. Myös lainvastaisuuden poikkeuksellinen vakavuus voi olla peruste kriminaalisoinnille. Näin on varsinkin laittoman varojenjaon osalta.

Ehdotusta valmisteltaessa ei ole noussut esiin erityistä tarvetta uusille asunto-osakeyhtiöoikeudellisille kriminaalisoinneille. Sen sijaan ehdotetaan eräiden nykyään osakeyhtiörikkomuksena rangaistavien tekojen dekriminialisointia. Ensinnäkin poistetaan voimassa olevan lain 89 §:n 1 momentin 1 kohdan rangaistussäännös, joka koskee 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 kriminaalisointi olisi rikosoikeudellisesti ongelmallinen, koska kiellon materiaallinen sisältö on tulkinnanvarainen.

Jos omien osakkeiden hankintaa rahoitetaan sillä tavoin, että kysymys on itse asiassa yhtiön varojen jakamisesta, voi laitonta varojenjako koskeva rangaistussäännös tulla sovellettavaksi.

1 §. Asunto-osakeyhtiörikos. Pykälä vastaa voimassa olevan lain 88 §:ää rikosnimikkeeseen, rangaistusasteikon ja rangaistavuuden yleisten edellytysten osalta. Pykälässä tarkoitettut 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 voimassa olevan lain 88 §:n 2 kohtaa. Säännös koskee sellaisia tilintarkastajan lausuntoja, jotka ehdotuksen 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 rikkomisen 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 varojenjako koskeva rangaistussäännös vastaa pääasiallisesti voimassa olevan lain 88 §:n 4 kohtaa. Voimassa olevaa oikeustilaa ehdotetaan kuitenkin selvennettäväksi 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 ehdotuksen 11 luvun 5 §:n ja 17 luvun 7 §:n mukaisella tavalla rajoitettu vapaan oman pääoman jakokelpoisuutta velkojien hyväksi.

Kohta koskee ehdotuksen 16 luvun 1 §:n 2 momentin huomioon ottaen myös pääomallainan lainvastaista pääoman palauttamista, koron maksamista ja vakuuden antamista, joista nykyään säädetään erikseen voimassa olevan lain 88 §:n 3 kohdassa.

Pykälän 3 kohta koskee rahallainan tai vakuuden antamista 11 luvun 7 §:n vastaisesti.

Pykälässä säädetään voimassa olevan lain 88 §:ää vastaavasti, että vain tahallinen teko rangaistava, rangaistusta ei tuomita vähäisestä teosta ja rangaistus asunto-osakeyhtiörikkoksesta on sakkoa tai vankeutta enintään yksi vuosi. Voimassa olevaa lakia vastaavasti muussa laissa voidaan säätää ankarammasta rangaistuksesta.

2 §. Asunto-osakeyhtiörikkomus. Pykälä vastaa voimassa olevan lain 89 §:ää rikosnimikkeen, rangaistusasteikon ja rangaistavuuden yleisten edellytysten osalta. Tässäkin pykälässä tarkoitettut 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 voimassa olevan lain 89 §:n 1 momentin 3 kohtaa. Luettelon pitämistä koskeva perussäännös on ehdotuksen 2 luvun 12 §:ssä. Luettelon nähtävänä pitämisestä puolestaan säädetään saman luvun 15 §:ssä.

Kohdan rangaistussäännös ei koskisi velvollisuutta jäljennösten antamiseen, mikä vastaa nykyistä oikeustilaa. Toisaalta rangaistussäännös ei myöskään — toisin kuin voimassa olevan lain 89 §:n 1 momentin 3 kohta — koskisi 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 voimassa olevan lain 89 §:n 1 momentin 2 kohtaa. Yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämisestä säädetään ehdotuksen 6 luvun 23 §:n 4 momentissa. Rangaistussäännös

ei kuitenkaan koskisi viimeksi mainitusta momentista myös johtuvaa velvollisuutta jäljennösten toimittamiseen, mikä vastaa nykyistä oikeustilaa.

Momentin 3 kohta, joka koskee tilinpäätösten laatimista ja lopputilitysten antamista koskevien säännösten rikkomista, vastaa pääasiallisesti voimassa olevan lain 89 §:n 1 momentin 4 kohtaa. Sanamuoto tarkoittaa nykyiseen tapaan paitsi tilinpäätösten ja lopputilitysten laatimista ja antamista sinänsä, myös niiden sisällöllistä lainmukaisuutta. Kohdassa tarkoitettut teot voivat täyttää myös kirjanpitorikoksen tunnusmerkistön, jolloin niistä tuomitaan rangaistus rikoslain 30 luvun 9, 9 a tai 10 §:n nojalla. Voimassa olevasta laista poiketen kohta ei koske välitilinpäätöstä, koska ehdotuksessa ei ole näitä koskevia säännöksiä.

Pykälässä säädetään voimassa olevan lain 89 §:ää vastaavasti, että vain tahallinen teko tai laiminlyönti on rangaistava, rangaistusta ei tuomita vähäisestä teosta ja rangaistus asunto-osakeyhtiörikkomuksesta on sakkoa. Voimassa olevaa lakia vastaavasti muussa laissa voidaan säätää ankarammasta rangaistuksesta.

Pykälän 2 momentti, jonka mukaan 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu teko on rangaistava myös törkeästä huolimattomuudesta tehtynä, vastaa voimassa olevan lain 89 §:n 2 momenttia.

VIII OSA Erinäiset säännökset

28 luku Lain soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

Luvussa ehdotetaan säädettäväksi tämän lain soveltamisesta keskinäiseen kiinteistöyhtiöön ja sellaisiin muihin yhtiöihin, joissa on vähintään yksi osakashallinnassa oleva huoneisto tai muu tila. Voimassa olevasta laista poiketen ehdotetaan mahdolliseksi keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä määrätä, että tällaisen yhtiöön sovelletaan vain tiettyjä tämän lain säännöksiä.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmä vastaa sisällöltään voimassa olevan

lain 2 §:n 1 momenttia. Säännöstä määritelmästä ehdotetaan sen selventämiseksi, että tällaiseen yhtiöön ei yleensä sovelleta osakeyhtiölakia.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavalla lailla on olennainen merkitys osakkeenomistajien oikeuksiin ja velvollisuuksiin ja sekä yhtiötä perustettaessa tai 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 ehdotettua 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 on voimassa olevan lain 2 §:n 1 momentissa.

Ehdotuksen mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että yhtiöön sovelletaan vain tietyt tämän lain säännöksiä. Muilta osin yhtiöön sovellettaisiin osakeyhtiölakia. Tällaista määräystä laadittaessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota yhtiötä koskevan sääntelyn ja yhtiöjärjestyksensä määräysten johdonmukaisuuteen ja kattavuuteen. Voimassa olevas-

sa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, jota ehdotetaan oikeustilan selventämiseksi.

Pykälän 3 momentin mukaan tätä lakia ei sovellettaisi suoraan lain nojalla sellaiseen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jota koskeva perusilmoitus on tehty ennen vuotta 1992. Säännös vastaa voimassa olevan lain 2 §:n 2 momenttia.

2 §. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmästä. Määritelmä poikkeaa voimassa olevan lain 2 §:n 1 momentista ilmenevistä 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 ehdotettua.

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 voitaisiin 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. Ehdotuksen perusteella myös tällaisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä voitaisiin määrätä asunto-osakeyhtiölain tai sen tiettyjen säännösten soveltamisesta yhtiöön.

4 §. Päätös tämän lain soveltamisesta. Pykälän 1 momentissa säädetään selvyuden 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 OYL 5:29 §: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 yhtiöjärjestyksiä siten, että yhtiöön ei enää sovelletaisi 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 määräytyisivät yhtiöjärjestyksen muutoksen sisällön perusteella ta-pauskohtaisesti.

29 luku Voimaantulo

1 §. Voimaantulosäännös. Pykälässä on todettu, että lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

1.2 Laki asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa

Ehdotetussa voimaantuloa 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 yhtiöjärjestyksiään uuden lain voimaantulon takia. Jos yhtiöjärjestyksiä joudutaan muuttamaan, se voitaisiin yleensä tehdä muun yhtiöjärjes-

tysmuutoksen yhteydessä. Tarkoituksena on myös, että jos yhtiössä on tehty vanhan lain aikana päätös tietystä toimenpiteestä, esimerkiksi osakeannista, menettely voitaisiin saattaa loppuun vanhan lain mukaisesti, vaikka uusi laki tulee voimaan menettelyn aikana. Voimaantuloa on kirjoitettu pitkälti yhteneväksi osakeyhtiölain voimaantuloa (625/2005) periaatteiden kanssa. Voimaantuloa on kuitenkin otettu huomioon asunto-osakeyhtiöiden hallinnon ja toiminnan erityispiirteet.

1 §. Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo. Pykälän 1 momentissa säädetään asunto-osakeyhtiölain voimaantulosta. Tarkoituksena on, että uusi laki tulisi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010. Samalla kumottaisiin 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 voimaantuloa 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 ehdotetaan myös yleissäännöstä, jonka mukaan lainsäädäntöön jäävät viittaukset vanhaan lakiin koskisivat jatkossa uuden lain vastaavia säännöksiä jäljempänä mainituin poikkeuksin.

2 §. Vähimmäisosakepääoma. Asunto-osakeyhtiölakiehdotuksen 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. Pykälässä säädetään kunnossapitovastuun jakautumisesta sillä osin kuin osakkeenomistajan kunnossapitovastuu laajenee uuden lain voimaantullessa eli kysymykseen tulevat hanat ja yhtiölle vanhan lain aikana kuuluneet wc-laitteen osat (vesisäiliön yleensä uimurilla toimiva hana). Silloin, kun osakkeenomistaja on tehnyt yhtiölle tällaisen kohteen kunnossapittoa koskevan vaatimuksen ennen uuden lain voimaantuloa, vastaa yhtiö kunnossapidosta, jos yhtiöllä olisi velvollisuus pitää hana kunnossa vanhan lain 78 §:n nojalla.

4 §. Yhtiön perustaminen. Jos asunto-osakeyhtiön perustamiskirja on allekirjoitettu ennen uuden lain voimaantuloa, yhtiön perustamiseen ja rekisteröimiseen sovellettaisiin 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. Eh-

dotuksesta 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 ehdotetaan 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 yhtiöjärjes-

tyksen 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 viitattaisiin mainitun lain siirtymäsäännöksen 7 momenttiin, joka sisältää yksityiskohtaisia säännöksiä tällaisen osakepääoman ja nimellisarvon muuttamisesta euro-määräisiksi.

Pykälän 2 momentissa säädetään aikaisemman lain soveltamisesta yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeisiin. Jos osake on siirtynyt ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan vanhan lain säännöksiä. Jos 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 yhtenäistämisen 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 epä tietoisuutta.

Ennen 1 maaliskuuta 1926 perustetussa niin sanotussa kvasiasunto-osakeyhtiössä (ks. asunto-osakeyhtiö lakiehdotuksen 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 ehdotuksessa. Pykälän 3 momentissa säädetään, että lain voimaantullessa 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 suostumuslausekkeitä on varsin vähän ja ne eroavat sisällöltään ja menettelyiltään toisistaan, ei suostumuslausekkeiden osalta ole mahdollista säätää edes yhteisistä menettelytavoista lunastuslausekkeitä koskevan 2 momentin tavoin.

7 §. *Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet.* Kirjanpidollisen vasta-arvon määrittely asunto-osakeyhtiö lakiehdotuksen 2 luvun 3 §:n 1 momentissa poikkeaa voimassa olevan 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 ehdotetaan säädettäväksi, että oikeuden perusteena jatkossa pidetään sitä kirjanpidollista vasta-arvoa, joka osakkeella on ennen uuden lain voimaantuloa. Uuden lain voimaantulo ei siten vaikuttaisi kyseisiin oikeuksiin. Myöskään sen jälkeen tapahtunut osakkeiden lukumäärän tai osakepääoman muuttuminen ei enää vaikuttaisi oikeuden perusteeseen. Oikeuden perusteen muuttaminen olisi 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 voimaantulon 7 §:n säännöksiä. Momentissa ehdotetaan pysytettäväksi oikeustila, jonka mukaan aikaisempien lakien mukaan pätevät osakekirjat ja muut sellaiset todistukset säilyttävät pätevyytensä uuden lain estämättä.

Lisäksi pykälän 2 momentissa säädettäisiin 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 lu-

vun 6 §:n 1 momenttia. Kyseinen säännös poikkeaa ennen 1 päivää tammikuuta 1992 voimassa olleesta oikeudesta siten, että osakekirjat ovat pakollisia ja kutakin osakehuoneistoa koskien annettaisiin vain yksi osakekirja. Pykälän perusteella ei ole kuitenkaan tarpeen, että useat osakekirjat yhdistettäisiin 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 tulisi kuitenkin kaikilta osiltaan sovellettavaksi, jos yhtiö päättää vaihtaa kaikki osakekirjat tai antaa osakkeista osakekirjat.

9 §. Yhtiökokous. Pykälään ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan yhtiökokouksen päätöksenteon hetki yleensä ratkaisisi sen, sovelletaanko päätettyyn asiaan ja siihen liittyviin rekisteröinteihin sekä muihin menettelyihin vanhaa vai uutta lakia. Jos yhtiökokouksen päätös tehdään vanhan lain aikana, sovellettaisiin *1 momentin* mukaan päätökseen liittyvien niin aineellisten kuin menettelyllistenkin sääntöjen suhteen yleensä kaikilta osin vanhaa lakia. Esimerkiksi yhtiökokouksen vanhan lain aikana päättämään osakepääoman korotukseen sovellettaisiin 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 6 luvun 18 §:n tarkoittama lääninhallituksen päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa

vailla olevana, kun hakemus on tehty lääninhallitukselle uuden lain tultua voimaan.

10 §. Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla. Pykälän *1 momenttiin* ehdotetaan hallituksen yhtiökokouksen antamaan valtuutukseen perustuvan päätöksenteon osalta 9 §:n 1 momenttia vastaavaa säännöstä. Esimerkiksi hallituksen vanhan lain aikana päättämään osakepääoman korotukseen sovellettaisiin 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 oikeuttaisi 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* ehdotetaan sen vuoksi säännöstä, jonka mukaan yhtiökokous voisi 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 sovellettaisiin momentissa tarkoitettua valtuutuksesta päätettäessä pääsääntöisesti uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa. Koska yhtiökokouksien toimittamistavan ja -ajan sekä asiakirjojen nähtävillä pitämisen tavan osalta ei ole tarkoituksenmukaista, että samassa yhtiökokouksessa mahdollisesti käsiteltäviä eri asioita koskisi erilainen menettely, näiden suhteen sovellettaisiin kuitenkin vanhoja säännöksiä. Sen sijaan esimerkiksi kysymykset yhtiökokouksien sisällöstä, päätöksen sisällöstä, päätöksen vaatimasta määränemmistöstä sekä siitä, mitkä asiakirjat on pidettävä osakkeenomistajien nähtävillä, ratkaistaisiin 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, ehdotetaan säännöstä 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 maallikotilintarkastaja, 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 ehdotettavan muutoksen kanssa, minkä seurauksena maallikko ei voi

toimia enää uuden lain voimaantulon jälkeen alkavalla tilikaudella tilintarkastajana.

Ehdotuksen mukaan ennen uuden lain voimaantuloa yhtiöjärjestykseen otetun tilintarkastajan valintaa koskevan määräyksen perusteella yhtiö voisi valita tilintarkastuslaissa tarkoitettua tilintarkastajaa tai tässä laissa tarkoitettua toiminnantarkastajaa, jos yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa tilintarkastuslain, asunto-osakeyhtiölain tai muun lain perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä velvollisuudesta valita KHT- tai HTM-tilintarkastajaa tai tilintarkastusyhteisöä.

Edelleen pykälässä säädettäisiin, 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 toiminnantarkastajaa tilintarkastuslaissa tarkoitettua tilintarkastajan sijasta. Lain muuttuminen ei siten edellyttäisi asunto-osakeyhtiöiltä yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Jos asunto-osakeyhtiö päättää myöhemmin muuttaa muilta osin yhtiöjärjestyksensä 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.

12 §. Erityinen tarkastus. Pykälän mukaan uuden lain säännöstä siitä, että erityinen tarkastus voidaan panna täytäntöön, vaikka lääninhallituksen päätös ei ole vielä lainvoimainen, sovellettaisiin, kun tarkastusta koskeva hakemus tehdään lääninhallitukselle 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 täl-

lainen 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, voitaisiin 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 otettaisi 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 olisi 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, olisi siten sallittua noudattaa joko vanhoja tai uusia säännöksiä.

15 §. Pääomallain. Lähinnä selvyiden vuoksi pykälässä todettaisiin ensinnäkin, että vanhan lain mukaisilla pääomallainoilla on pääomallainan asema myös uutta lakia sovellettaessa, vaikka lainaehdot jonkin verran poikkeavat siitä, mitä uudessa laissa edellytetään.

Edelleen selvyiden vuoksi todettaisiin, 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 pääomallainan pääoma otettaisiin nykyiseen 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 sovellettaisi, ellei tällaisesta voida katsoa sovitun. Kyseisten rajoitusten soveltami-

nen ei yleensä olisi mielekästä eikä vastaisi osapuolten oletettua tarkoitusta uuden lain mukaisessa tilanteessa, jossa konsernitaseella ei ole nykyisen kaltaista merkitystä varojen jaon edellytysten kannalta.

Vielä pykälässä säädettäisiin uuden lain 16 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesta vakuuden antamista koskevasta kiellosta myös vanhojen pääomallainojen osalta. Säännös on tarpeen, koska vanhan lain 5 luvun 1 §:n 2 momentin säännöstä ei sovelleta enää uuden lain tultua voimaan ja koska kieltö ei vanhojen pääomallainojen osalta seuraa pääomallainan ehdoista.

16 §. Varojen jakaminen. Pykälän 1 momentin mukaan velvollisuuteen palauttaa yhtiöstä laittomasti jaetut varat sovellettaisiin vanhaa lakia, jos jako on pantu täytäntöön vanhan lain aikana. Uuden lain aikana täytäntöön pantuun jakoon sen sijaan sovellettaisiin uuden lain säännöksiä silloinkin, kun jaosta on päätetty yhtiökokouksessa ennen uuden lain voimaantuloa, eli momentin erityissäännös menisi 9 §:n yleissäännöksen edelle.

Lähipiirilainarajoitusten rikkomisen seuraamusten osalta ei ehdoteta siirtymäsäännöstä, koska asunto-osakeyhtiölakiehdotuksen lainanantorajoitukset vastaavat sisällöltään voimassa olevaa lakia.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan säännöstä kirjanpitolain aikaisempien säännösten perusteella aktivoitujen perustamismenojen jakokelvottomuudesta.

17 §. Sulautuminen. Pykälässä ehdotetaan selkeyden ja ennustettavuuden vuoksi erityissäännöstä, jonka mukaan sulautumisessa lainvalinnan kannalta ratkaiseva olisi sulautumissuunnitelman rekisteröitäväksi ilmoittamisen ajankohta. Tämä ratkaisisi 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 ehdotetaan selvyiden vuoksi säädettäväksi, että vanhan lain aikaiseen päätökseen perustuva selvitystila tai rekisteristä poistaminen pysyy voimassa uuden lain voimaantulon estämättä

ja siihen sovelletaan vanhaa lakia. Kuitenkin säädettäisiin, että yhtiökokous voisi tehdä päätöksen yhtiökokouksen päätökseen perustuvan selvitystilän 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 sovellettaisiin 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 sovellettaisiin 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 sovellettaisiin 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 yhtiöjärjestyksensä perustuvan välimiesmenettelyn soveltamisala ei siten laajenisi 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 uudistuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010.

2 Muut lait

Lisäksi ehdotetaan, että osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain (625/2006) 1 §:stä poistetaan säännökset 1 päivänä syyskuuta 2006 kumotun vanhan osakeyhtiölain (734/1978) soveltamisesta asunto-osakeyhti-

öön. Viittaussäännös on tarpeeton, koska uusi asunto-osakeyhtiölaki sisältää kaikki tarvittavat yhtiöoikeudelliset säännökset.

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastusta koskevaan sääntelyyn liittyen tilintarkastuslain (459/2007) 57 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiöiden osalta maallikkotilintarkastajan käyttämistä koskeva siirtymäaika päättyy, kun uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee voimaan. Maallikkotilintarkastaja voisi viimeisen kerran tilintarkastaa tilinpäätöksen tilikaudelta, joka alkaa ennen uuden lain voimaantuloa. Muutoksen sisältö ja vaikutukset on selvitetty yksityiskohtaisesti 2. lain 11 §:n perusteluissa.

Asumisoikeusyhdistyksistä annettua lakia (1072/1994) ehdotetaan muutettavaksi siten, että myös asumisoikeusyhdistys voisi valita toiminnantarkastajan vastaavalla tavalla kuin asunto-osakeyhtiö. Uudistus ehdotetaan toteutettavaksi siten, että lain 4 §:n 1 momenttia, 16 §:n 1 momenttia, 17 ja 19 §:ää, 7 luvun otsikkoa sekä 60, 76, 78 ja 81 §:ää muutetaan ja lain 7 lukuun lisätään 51 a §—51 f §.

Muussa lainsäädännössä olevat viittaukset asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan muutettavaksi viittauksiksi uuteen asunto-osakeyhtiölakiin. Tällaisia lakiteknisiiä muutoksia ehdotetaan kaupparekisterilain (129/1979) 9 §:n 2 ja 5 momenttiin ja 19 a §:ään, yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 14 §:n 2 momenttiin, kirjanpitolain (1336/1997) 3 luvun 11 §:n 1 momenttiin, asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 b §:n 2 momenttiin, asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 26 b §:n 4 momenttiin, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 38 §:n 2 momenttiin ja 39 §:n 3 momenttiin, liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 31 §:n 2 momenttiin ja 32 §:n 3 momenttiin, asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain (1184/2005) 10 §:ään, yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain (57/1993) 18 §:n 1 momenttiin, yrityksen saneerausesta annetun lain (47/1993) 21 §:n 2 momenttiin, ulosottoaaren (705/2007) 5 luvun 7 §:n 1 momenttiin, kiinnitysluottopankkilain (1240/1999) 2 §:n 1 momentin 1 ja 1 a kohtaan sekä arvopaperimarkkinalain (495/1989)

5 luvun 4 §:n 4 momenttiin ja 5 a §:n 3 momenttiin.

3 Tarkemmat säännökset

Asunto-osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä nykyinen asunto-osakeyhtiöasetus (811/1991) kumotaan ja valtioneuvoston asetuksella annetaan uusi asunto-osakeyhtiöasetus, joka vastaa sisällöltään pääosin voimassa olevaa asetusta. Ehdotetun 1. 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. Pinta-alamittauksen laskentatapa on tarkoitus säilyttää ennallaan. Pinta-alamittauksen ilmoittamista koskevan ehdotuksen yksityiskohtaiset perustelut ovat mainitun 1. lain 1 luvun 13 §:n perusteluissa. Isännöit-

sijäntodistuksen sisältöä koskevia vaatimuksia on tarkoitus täydentää siten, että todistuksessa on mainittava muun muassa yhtiön tiedossa olevat selvitykset ja suunnitelmat merkittävistä kunnossapitotarpeista ja uudistuksista sekä muut rakennusten kuntoon vaikuttavat seikat. Uudet vaatimukset ja niiden perustelut on selvitetty yksityiskohtaisesti 1. lain 7 luvun 27 §:n perusteluissa. Voimassa olevasta asetuksesta poiketen uudessa asetuksessa ei säädetä osakekirjojen painolaitoksen hyväksymisen perusteista, joista säädetään uuden perustuslain mukaisesti 1. lain 2 luvun 6 §:ssä.

4 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Asunto-osakeyhtiölaki

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 yhtiökouksen 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 lattia-pinta-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-osa-
keyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiin-
teistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin
tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä
määrätään.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös
yhtiön muusta toiminnasta, joka liittyy kiin-
teistön tai rakennuksen käyttöön.

Kiinteistön ja rakennusten rakentamisesta
yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopi-
muksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään
tai muuten sovitaan. Osakkeenostajien oike-
uksista rakentamisvaiheessa säädetään asun-
tokauppalain (843/1994) 2 luvussa.

6 §

*Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajan mak-
suvelvollisuus*

Asunto-osa-
keyhtiö on osakkeenomistajis-
taan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy, kun
yhtiö rekisteröidään. Yhtiön perustamisesta
ja rekisteröinnistä säädetään 17 luvussa.

Yhtiövastikkeesta ja muusta yhtiöjärjestyk-
seen perustuvasta osakkeenomistajan maksu-
velvollisuudesta yhtiötä kohtaan säädetään
3 luvussa.

Kunnossapitovastuusta säädetään 4 luvus-
sa.

Osakkeenomistajat eivät vastaa henkilö-
kohtaisesti yhtiön velvoitteista.

7 §

Pääoma ja sen pysyvyys

Yhtiöllä on osakepääoma, joka on vähin-
tään 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 sääde-
tään 2 luvussa.

9 §

Enemmistöperiaate

Osakkeenomistajat käyttävät päätösval-
taansa yhtiökokouksessa. Päätökset tehdään
annettujen äänten enemmistöllä, jollei tässä
laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä
toisin.

10 §

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläi-
set oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrä-
tä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsi-
jä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun
toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan
osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutet-
tua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan
kustannuksella.

11 §

Johdon tehtävä

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huo-
lallisesti toimien edistettävä yhtiön etua.

Hallituksesta ja isännöitsijästä säädetään
7 luvussa.

12 §

Tahdonvaltaisuus

Osakkeenomistajat voivat yhtiöjärjestyk-
sessä määrätä yhtiön toiminnasta. Yhtiöjär-
jestykseen ei voida ottaa määräystä, joka on
tämän lain tai muun lain pakottavan säännök-
sen 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, rakennusosalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;
- 5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (*osakeryhmä*) tuottavat oikeuden hallita mitään 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 laskemisesta noudatettavista mittaustavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

14 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja kohdallistamisesta 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 osakelueteloon 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 omis-

tusoikeus 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 sovitua hintaa;

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kahden 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 toisin vain 2 momentin 1—3 ja 6 kohdassa säädetystä lunastuksen ehdosta. 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 yhtiövästikkeen maksami-

sesta. 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 lunastuslauksesta, jos sellainen määräys on yhtiöjärjestyksessä; sekä
- 5) muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädetty 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. Osa-

kekirjan 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 (*väliaikais-todistus*). 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 nimetyille 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 nimetyille henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

Osakeluettelo

12 §

Osakeluettelo

Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluettelo. 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 säädettyt tiedot; sekä

6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.

Osakeluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Luettelo 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 osak-

keenomistajan 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 kohdullisen 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 väestötietolain (507/1993) 25 §:n 4 momentin 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 mak-

suvelvollisuus 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 perittävistä 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 perustamis-sopimuksessa, 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 laiminlyönnistä 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 laiminlyönnistä 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.

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 mu-

kaisesti, 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, hanoista eikä wc-laitteista. 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 järjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiösä. 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 kohdal-

la, 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. Riittävyttä 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 riittäväällä 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 koitua hyöty. Sama koskee viranomaisluvan hakemista ja kunnossapitotyön ehtojen muuttaista silloin, kun osakkeenomistaja teettää 4 tai 5 §:ssä tarkoitettua 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.

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 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 asettamien ehtojen ollessa 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; sekä

2) hallituksen 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.

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 tarkoitettua 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 päättä toisin.

Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että osakkeenomistajan 25 §:ssä tarkoitettu kyselyoikeus voi toteutua. Tilintarkastajan läsnäolosta yhtiökokouksessa säädetään tilintarkastuslaissa (459/2007) ja toiminnan-tarkastajan 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 tarkoitettussa 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 tarkoitettua tilintarkastajan valinnasta ja 9 luvun 6 pykälässä tarkoitettua toiminnantarkastajan valinnasta sekä käsitellä ehdotusta 9 luvun 13 §:ssä tarkoitettua erityisen tarkastuksen määräämisestä.

Yhtiökokous voi myös aina päättää uuden kokouksen koolle kutumisesta 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.

Osakkeenomistajalle kuuluviksi katsotaan 2 momenttia sovellettaessa:

1) sellaisen yhteisön tai säätiön omistamat osakkeet, jossa osakkeenomistajalla on kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta;

2) osakkeet, jotka osakkeenomistaja tai 1 kohdassa tarkoitettu yhteisö taikka säätiö omistaa yhdessä jonkun toisen kanssa, jos osakkeenomistaja tai tämän määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö voi sopimuksen perusteella tai muuten yksin päättää, miten yhteisesti omistetulla osakkeella äänestetään yhtiökokouksessa; sekä

3) sellaisen alaikäisen tai muun vajaavaltaisen omistamat osakkeet, jonka edunvalvoja

osakkeenomistaja on holhustoimesta annetun lain (442/1999) 4 §:n mukaan.

14 §

Yhdenvertaisuusperiaate

Yhtiökokouksessa ei saa tehdä 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä.

15 §

Esteellisyys

Osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää asiassa, joka koskee:

1) osakkeenomistajan itsensä ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointia;

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 tarkoitettua 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.

oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella. Lääninhallituksen päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana.

Kokousmenettely

17 §

Kokouspaikka ja osallistuminen kokouspaikan ulkopuolelta

Yhtiökokous on pidettävä yhtiön kotipaikassa, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisesta paikkakunnasta. Kokous voidaan erittäin 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 ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudattaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. Mahdollisuudesta osallistua kokoukseen postin välityksellä tai teknisen välineen avulla on mainittava yhtiökokouksutsussa. 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, lääninhallituksen tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai osakkeenomistajan hakemuksesta

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 määräaika ja lyhentää pidempää määräaika.

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 jälkeisestä 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 kuluessa 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 käsitteily 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 tilin-

päätöstä, 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 yhtiölle, 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 tarkoitettun 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 vastamaan 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 osakkeen-

omistajan 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 hissien jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksen suhteella porrashuoneen pääsisäänkäynnin kerrokseen. Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä olevan hissien saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä olevan hissien lähtötason kerros. Sisäänkäyntien suhde otetaan huomioon puolen kerroksen tarkkuudella.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistoissa toteutettavaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta sellaiselta osakkeenomistajalta, jonka osakehuoneistolla on yhtiöjärjestyksen mukaan muu käyttötarkoitus tai jonka osakehuoneisto sijaitsee toisessa rakennuksessa. 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 tarkoitettu toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 32 §:n 3 momentissa tarkoitulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken.

Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiöraakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset

34 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Päätös on tehtävä 27 §:ssä tarkoitettulla määräenemmistöllä. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttamisesta 26 §:ssä tarkoitettulla 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 tarkoitettua 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. Jos yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää sellaisia täytäntöönpanotoimia, joista tehdään merkintä rekisteriin, muutos on kuitenkin ilmoitettava rekisteröitäväksi ja rekisteröitävä samanaikaisesti täytäntöönpanotoimien kanssa.

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 tarkoitettua 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 vastike tai 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 tarkoitettulla 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 yhtiöjärjes-

tyksen 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 suostumusta. Tuomioistuimen on varattava yhtiölle tilaisuus tulla kuulluksi.

Tuomioistuin voi muuttaa yhtiöjärjестystä, jos yhtiöjärjestyksen määräys johtaa kohtuuttomuuteen siten, että se tuottaa osakkeenomistajalle merkittävää etua toisten osakkeenomistajien kustannuksella tai aiheuttaa tälle huomattavaa rasitusta verrattuna toisiin osakkeenomistajiin. Kohtuuttomuutta arvioidaan otettavana huomioon yhtiöjärjestyksen koko sisältö, yhtiöjärjестystä 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 osoitukseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitaan.

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 me-

nevät 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 oikeustointia;

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 tarkoitettun 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 muikin 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 eriyvä 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 päätyminen

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 varajäseneseen.

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 yhtiöjärjestyksestä on muutettu siten, ettei valintaoikeutta enää ole.

Erotetun jäsenen toimikausi päättyy erottamisesta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiökokous päättää muusta ajan-

kohdasta. 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 varajäsenineen päätösvaltainen, valinta voidaan jättää seuraavaan yhtiökokoukseen.

Hallitusta koskevat muut säännökset

15 §

Konsernisuhde

Jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö tai se on la kannut 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 päättä 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 päättä 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, jolla 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 tarkoitettua 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 luovutamalla 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) välityslieki, 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 kestoajaksi;
- 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 osakeantivaltuus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassaoleva valtuutus optio- tai muiden osakkeisiin tarkoitettavien oikeuksien antamisesta; sekä

13) muun lain nojalla todistukseen merkitävät 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 val-

tuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan 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 erääntyntä 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 määräämistä 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, jol-

lei yhtiökokous päättää 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 kuljettavaksi.

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 oikeutta muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutumisesta 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 häättöuomio. Jos osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottaminen perustuu 2 §:n 1 momentin 1 kohtaan, ei vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta saa häättää, 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 käyttöi-
keuden saaneen menettelystä, yhtiön on ensi-
sijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassa-
oloajaksi tämän kanssa. Jos osakehuoneisto
ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa
kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset
korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuok-
ralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallin-
nassaan päättyy ilman irtisanomista viimeis-
tään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hal-
lintaanottoaika päättyy riippumatta siitä, mitä
vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallin-
taan ottamisesta aiheutuneet kustannukset,
osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle ai-
heutuneet kustannukset ja maksamatta olevat
yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka
erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi
hallinnassa olon aikana. Yli jäävä osa on vii-
vytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

7 §

*Uuden omistajan oikeus saada osakehuoneis-
to hallintaansa*

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle
sen jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ot-
tamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi
omistaja saa osakehuoneiston hallintaansa
maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin osa-
kehuoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin
6 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos osa-
kehuoneisto on 6 §:n 1 momentin mukaisesti
annettu vuokralle, vuokraoikeuden sitovuus
uutta omistajaa kohtaan määräytyy asuin-
huoneiston vuokrauksesta annetun lain
(481/1995) tai liikehuoneiston vuokrauksesta
annetun lain (482/1995) mukaan. Vuokralai-
sen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnas-
saan päättyy kuitenkin ilman irtisanomisai-
kaa viimeistään silloin, kun osakehuoneiston
yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta
siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

9 luku

**Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja eri-
tyinen tarkastus**

Tilintarkastus

1 §

Sovellettava laki

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta on
voimassa, mitä tässä luvussa ja tilintarkastus-
laissa säädetään.

2 §

Tilintarkastajan valinta

Tilintarkastusvelvollisuudesta säädetään ti-
lintarkastuslain 2 luvussa ja tämän luvun
5 §:ssä.

Yhtiön tilintarkastajan valitsee yhtiökoko-
us. Jos tilintarkastajia on valittava useita, yh-
tiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joku
tai jotkut heistä, ei kuitenkaan kaikkia, vali-
taan muussa järjestyksessä.

3 §

Varatilintarkastaja

Jos yhtiöön valitaan vain yksi tilintarkasta-
ja, joka ei ole tilintarkastuslaissa tarkoitettu
tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yh-
si varatilintarkastaja. Yhtiökokous voi valita
varatilintarkastajan myös yhtiössä, jossa sii-
hen ei ole velvollisuutta. Jos osa tilintarkasta-
jista valitaan muussa järjestyksessä, yhtiöjär-
jestyksessä voidaan myös määrätä, että myös
tällaisen tilintarkastajan varatilintarkastaja
valitaan muussa järjestyksessä.

Mitä tässä laissa ja tilintarkastuslaissa sää-
detään tilintarkastajasta, koskee myös varati-
lintarkastajaa.

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 määräaikaudesta tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta.

5 §

Velvollisuus valita tilintarkastaja

Asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökouksen 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 kokouksutun mukaan on käsiteltävä.

Jos yhtiökokous ei valitse 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua tilanteessa tilintarkastajaa, lääninhallitus määrää tilintarkastajan tilintarkastuslain 9 §:n 1 ja 4 momentissa säädettyssä järjestyksessä, jos osakkeenomistaja hakee määräämistä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Tilintarkastajan määräämisestä lääninhallituksen päätöksellä silloin, kun yhtiökokous ei valitse tilintarkastajaa 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettua 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 kokouksutun mukaan käsiteltävä.

Toiminnantarkastajan valitsee yhtiökokous. Jos yhtiössä on tilintarkastaja, yhtiökokous voi päättää toiminnantarkastajan valinnasta 6 luvun 26 §:ssä tarkoitettulla 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, lääninhallitus 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 kuululta henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka

6) se joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitettujen henkilöiden puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevässä 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 kullakin tilikaudella 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 kui-

tenkaan saa antaa, jos niiden antaminen aiheuttaisi yhtiölle olennaista haittaa.

Toiminnantarkastaja saa ilmaista osakkeenomistajalle tai sivulliselle tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan, jos toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava seikasta lain nojalla, tai jos siitä ei voi aiheutua yhtiölle haittaa.

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

Erityinen tarkastus

13 §

Erityisen tarkastuksen määrääminen

Osakkeenomistaja voi hakea yhtiön kotipaikan lääninhallitukselta 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 lääninhallitukselle 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.

Lääninhallituksen 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. Lääninhallitus 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 taseessa 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 talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden;

5) arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä, sekä

6) 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 osakkeis-
ta*

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 kuuluvalla tai niitä on luovutettu lähipiiriin kuuluvalla, 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 tarkoitettusta osakepääoman alentamisesta;

3) 2 ja 18 luvussa tarkoitettusta omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta; sekä

4) 22 luvussa tarkoitettusta yhtiön purkamisesta ja rekisteristä poistamisesta.

Muu toimenpide, joka vähentää yhtiön varoja tai lisää sen velkoja ilman yhtiön tarkoi-

tukseen ja toimintaan liittyvää taloudellista perustetta, on laitonta varojenjako.

Varoja ei saa jakaa ennen yhtiön rekisteröimistä.

2 §

Maksukyvyyn 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. Yhtiökokouksustusta 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 huoltoon 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 tarkoitettussa tapauksessa yhtiön kaikki osakkeenomistajat suostuvat siihen tai 8 §:n 1 momentin 2—5 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa yhtiökokous päättää siitä 6 lu-

vun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistö päätöksellä.

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 takenevässä 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 tarkoitettussa suhteessa olevan luonnollisen henkilön ja 5 kohdassa tarkoitettussa suhteessa olevan yhteisön ja säätiön omistus ja äänivalta.

Lain 24 luvun 1 §:n 3 momentissa tai 2 §:n 2 momentissa tarkoitettua tuottamusoletta 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 sovi.

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 vastavalle 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, merkittäjällä 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 viivästyskorkeineen ei ole maksettu sen eräännyttyä, eikä hallitus ole antanut merkittäjälle lisää maksuaikaa. Hallitus voi tällöin antaa merkintäoikeuden toiselle henkilölle.

Se, jonka oikeus osakkeeseen on 1 momentin nojalla todettu menetetyksi, on velvollinen suorittamaan yhtiölle mahdollisten periskulujen 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 tarkoitettua selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

8 §

Rekisteröimisen oikeusvaikutukset

Yhtiö syntyy rekisteröimisellä. Perustamis- sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehdystä toimesta tai perustamissopimuksessa yksilöidystä, enintään vuosi ennen perustamis- sopimuksen 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 yhteisvastuullisesti. 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 sopimuskomppani 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 sopimuskomppani 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 (*osakeantivaltuus*). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmettävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuus 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 määränemmistöllä.

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 rakennet-

tavan 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 yhtiöjärjestyksestä 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 tarkoitettuna päätöksensä mukaan on oikeus osakkeen merkintään, on ennen merkintään 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 tarkoitettu 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 merkittäjä, 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, merkittäjällä 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 merkittäjälle 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 periskulujen 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 osakkepääoman 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 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 11 §:n 2 momentissa tarkoitettusta 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 tarkoitettua hallintaoikeuden, päätöksessä on mainittava myös 5 §:n 1 momentin 2, 6 ja 7 kohdassa tarkoitettut tiedot.

17 §

Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

Maksuton osakeanti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä osakeantipäätöksen jälkeen.

Osakkeet tuottavat muut kuin 16 §:ssä tarkoitettut osakkeenomistajan oikeudet rekiste-

röimisestä 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 säädettyllä 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 kuittamiseen.

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 ilmevä 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. Yhtiökokouksusta 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 tarkoitettut 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 tarkoitettusta 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 merkittäjä, mihin yhtiön päätökseen merkintä perustuu ja merkinnän kohteena olevat oikeudet.

6 §

Vastikkeen suorittaminen yhtiölle

Optio- tai muusta 1 §:ssä tarkoitettusta 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 määräaika.

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 tarkoitettussa 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 lyhyemmstä määräajasta. Uusi valtuutus kumoo aikaisemman valtuutuksen, jollei toisin päätetä.

Rahastokorotusta koskevassa päätöksessä on mainittava korotuksen määrä ja se, mitä varoja korotukseen käytetään. Yhtiökokouksusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämistä 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 osakeanti-päätöksestä, koskee tällöin päätöstä osakepääoman korottamisesta.

4 §

Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

Osakepääoman korotuksen ilmoittamisesta rekisteröitäväksi silloin, kun osakepääomaa korotetaan uusien osakkeiden merkintähintalla, 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 liitet-

tävä 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 liit-tyvää 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 pääomallainojen 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 lait- tomasta 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 velkojensuojamenettelyssä. Pääomalainan velkojalle tulevan määrän saa kuitenkin maksaa tai vakuuden antaa vasta, kun velkojien- suojamenettelyä edellyttävä toimenpide on rekisteröity. Pääomalainan velkojan suostu- muksella pääomalainaa voidaan käyttää osa- kepääoman korotuksen maksuksi, muuntaa sijoitetuksi vapaaksi omaksi pääomaksi tai käyttää yhtiön tappion kattamiseen.

2 §

Muut säännökset

Sopimus pääomalinasta on tehtävä kirjallisesti. Lainaehtojen muutos tai vakuuden antaminen on pätemätön, jos se on 1 §:n 1 momentin vastainen.

Jos pääomalinalle 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, yrittymuodon muut-

tamisen ja yhtiön purkamisen yhteydessä säädetään 19—22 luvussa.

2 §

Velkojiensuojamenettely

Niillä yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen 4 §:ssä tarkoitettujen kuulutusten 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 määröpäivänä. 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 lähettämistä 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 §

Velkojien suojaamisen soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla on 3—5 §:n mukaisessa menettelyssä oikeus vastustaa määräyksessä tarkoitettua 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 säädettyllä tavalla päättää:

1) hankkia omia osakkeitaan (*hankkiminen*);

2) lunastaa toiselle siirtyvä osake 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua 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 tarkoitettulla 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 päät-

tää 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 tarkoitettujen 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 aiheutonta viivytystä, kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua saannosta.

Jos osakkeita ei ole luovutettu 2 momentissa tarkoitettussa 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 pitänytäkään 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

**YHTIÖRAKENTTEEN 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 asumisoikeusyhdistyksen omistaa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet, asunto-osakeyhtiö voi sulautua asumisoikeusyhdistyksen 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 päivittävä 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 makselvollisuuden 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 yritys-kiinnityksistä;

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 osallistuvalla yhtiöllä. 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 viranpuolesta.

Kuulutus on annettava vastaanottavan yhtiön hakemuksesta myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos sulautuminen on 4 §:ssä tarkoitettuna tilintarkastajan lausunnon mukaan omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Vastaanottavan yhtiön velko-

jiin 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 tarkoitettua 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 tarkoitettua 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 tarkoitettua 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 tarkoitettut 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 päätehdään, yhtiökokoukselle on ilmoitettava kuinka monesta oikeudesta on esitetty lunastusvaatimus.

Jos optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastus-oikeudesta 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 tarkoitettun 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 lunastusvaatimuksesta.

Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

14 §

Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta kuuden kuukauden kuluessa sulautumisesta 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 1 l kohdassa tarkoitetusta selvityksestä;

3) hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettamisestä; 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 lähettamisestä 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 yritys kiinnityslaisissa tarkoitettu yritys kiinnitys, sulautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella yhtiöiden ja kiinnityksen haltijoiden 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. Sitoumista 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 velkojien suojan 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 perustettavaan 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 jakautumi-

sessä perustettavaan yhtiöön ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääomasta;

11) selvitys jakautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvos- tamiseen vaikuttavista seikoista sekä ehdotus jakautuvan yhtiön varojen ja velkojen jaka- misesta kullekin jakautumiseen osallistuvalla yhtiöllä, jakautumisen suunnitellusta vaiku- tuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen sekä jakautumiseen sovellettavista kirjanpidolli- sista menetelmistä;

12) selvitys sellaisesta tarpeesta jakautuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossa- pitoon jakautumissuunnitelman allekirjoitta- mista seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yh- tiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

13) ehdotus osakepääoman alentamisesta varojen jakamiseksi vastaanottavalle yhtiölle tai osakkeenomistajille, varojen siirtämiseksi vapaan oman pääoman rahastoon tai käyttä- misestä sellaisen tappion välittömään katta- miseen, johon vapaa oma pääoma ei riitä;

14) ehdotus jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeudesta päättää muista kuin ta- vanomaiseen toimintaan kuuluvista järjeste- lyistä, jotka vaikuttavat niiden oman pää- oman tai osakkeiden määrään;

15) selvitys pääomalainoista, joiden velko- jat voivat 6 §:n mukaisesti vastustaa jakau- tumista;

16) selvitys jakautuvan yhtiön ja sen tytä- ryhteisöjen omistamien vastaanottavan yhtiön ja sen emoyhtiön osakkeiden lukumäärästä sekä jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden omistamien jakautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;

17) selvitys jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden omaisuuteen kohdistuvista yritys- kiinnityslaisissa tarkoitetuista yritys- kiinnityk- sistä;

18) selvitys tai ehdotus jakautumiseen osal- listuvan yhtiön hallituksen jäsenelle, isän- nöitsijälle, tilintarkastajalle ja jakautumis- suunnitelmasta lausunnon antavalle tilintar- kastajalle annettavista erityisistä eduista ja oikeuksista;

19) ehdotus jakautumisen täytäntöönpanon suunnitellusta rekisteröintiajankohdasta; sekä

20) ehdotus mahdolliseksi muiksi jakautumisen ehdoiksi.

4 §

Tilintarkastajan lausunto

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on nimettävä yksi tai useampi tilintarkastaja antamaan jakautumissuunnitelmas- ta lausunto kullekin jakautumiseen osallistu- valle yhtiölle. Lausunnossa on arvioitava, onko jakautumissuunnitelmassa annettu oi- keat ja riittävät tiedot perusteista, joiden mu- kaan jakautumisvastike määrätään, sekä vas- tikkeen jakamisesta. Vastaanottavalle yhtiöl- le annettavassa lausunnossa on lisäksi mai- nittava, onko jakautuminen omiaan vaaran- tamaan 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 evä- tään.

6 §

Kuulutus velkojille

Niillä jakautuvan yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen jakautumissuun- telman rekisteröimistä, on oikeus vastustaa

jakautumista. Sama oikeus on myös velkojal- la, jonka saatava voidaan periä ilman tuomio- ta tai päätöstä niin kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa säädetään ja jonka saatava on syntynyt viimeistään 2 momentissa tarkoitettuna määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on annettava jakau- tuvan yhtiön hakemuksesta 1 momentissa tarkoitetuille velkojille kuulutus, jossa maini- taan velkojan oikeudesta vastustaa jakautu- mista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekiste- riviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Kuulutuksen an- tamista on haettava neljän kuukauden kulu- essa jakautumissuunnitelman rekisteröimi- sestä, tai jakautuminen raukeaa. Rekisterivi- ranomaisen on julkaistava kuulutus virallise- ssa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viran puolesta.

Kuulutus on annettava vastaanottavan yhti- ön hakemuksesta myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos jakautuminen on 4 §:ssä tar- koitetun tilintarkastajan lausunnon mukaan omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Vastaanottavan yhtiön vel- kojiin sovelletaan tällöin, mitä tässä luvussa säädetään jakautuvan yhtiön velkojista.

7 §

Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjal- linen ilmoitus sellaisille 6 §:n 1 momentissa tarkoitetuille tunnetuille velkojilleen, joiden saatava on syntynyt ennen jakautumissuunni- telman rekisteröintiä. Jos jakautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeut- tavan erityisen oikeuden haltija on 13 §:n mukaisesti vaatinut lunastamista, velkojille on ilmoitettava lunastettaviksi vaadittujen oi- keuksien määrät. Ilmoitus voidaan lähettää vasta jakautumisesta päättävän yhtiökokouk- sen jälkeen. Jos kaikki yhtiön optio- ja mui- den osakkeisiin oikeuttavien erityisten oi- keuksien 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 tarkoitettua 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 tarkoitettua lunastusoikeudesta niil-

le 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 lunastus-oikeudesta 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 ollevalle 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 vaakuutus 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 ja-

kautumista 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 omaisuuden kohdistuu yritysikiinnityslaisissa tarkoitettu yritysikiinnitys, jakautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella yhtiön ja kiinnityksenhaltijoiden sopimusta kiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä. Jos lisäksi vastaanottavalla toimivalla yhtiöllä on yritysikiinnityslaisissa tarkoitettu yritysikiinnitys ja sille siirtyy jakautuvan yhtiön yritysikiinnitys, 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. Sitoumista 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 osakkeiden 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 netto-omaisuuden arvo. Jakautumissuunnitelmassa mainitusta velasta velkoja voi vaatia suoritusta yhteisvastuun perusteella vasta, kun on todettu, ettei hän saa suoritusta velalliselta tai vakuudesta. Lunastushinnan maksamista kos-

kevasta 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 vastaanotettavan 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 muksi 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 tarkoitettua 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 tarkoitettuna 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 kuluksua 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 tarkoitettulla 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 vastataksaan selvitysmenettelyn kuluista.

Päätöksenteko

3 §

Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta

Yhtiökokous päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan 6 luvun 37 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Kokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

4 §

Määräminen 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 tarkoitettussa 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 tarkoitettun julkaistavan kehotuksen rekisteriin viran puolesta.

6 §

Vireillepano-oikeus

Edellä 4 §:ssä tarkoitettun 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 selvitystilän 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 §

Selvitystilän alkaminen

Selvitystila alkaa, kun sitä koskeva päätös on tehty, jollei yhtiökokous määrää myöhempää päivää selvitystilän 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 nimetyille henkilöille 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 selvitysmenetelyn kustannuksista, rekisteriviranomaisen on selvitysmiehen määräämisen sijasta poistettava yhtiö rekisteristä.

10 §

Selvitystilän ja selvitysmiehen rekisteröiminen

Selvitystilaa 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 selvitystilän 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 hyväksyttäväksi.

Tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien tehtävä ei lakkaa yhtiön joutuessa selvitystilaan. Selvitystilän aikana noudatetaan 9 luvun säännöksiä tilintarkastuksesta, toiminnantarkastuksesta ja erityisestä tarkastuksesta. Tilintarkastuskertomuksen ja toiminnantarkastuskertomuksen tulee sisältää lausuma siitä, onko selvitystilaa tarpeettomasti pitkiä 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 annettussa 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 riittävä, 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 viivytyksiä antaa lopputilitys hallinnostaan laatimalla kertomus koko selvitysmenettelystä. Kertomukseen tulee sisältyä selostus yhtiön omaisuuden jaosta. Kertomukseen on liitettävä tilinpäätökset, toimintakertomukset ja mahdolliset tilintarkastuskertomukset selvitystilän 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 selvitystilän 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 lähettamisestä 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 selvitystyoimien aloittamiseksi tai hakea yhtiön asettamista konkurssiin. Yhtiön kanssa sen purkautumisen jälkeen tehdyn sopimuksen vastapuoli voi luopua sopimuksesta, jos hän ei tiennyt purkautumisesta.

18 §

Selvitystilän jatkaminen ja jälkiselvitys

Selvitystilaa on jatkettava, jos yhtiön purkamisen jälkeen ilmaantuu uusia varoja, yhtiötä vastaan nostetaan kanne tai muutoin tarvitaan selvitystyoimenpiteitä. Selvitysmiesten on viivytyksettä tehtävä selvitystilän jatkamisesta ilmoitus rekisteröimistä varten. Kutsu jatkettun selvitystilän 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 vastataksaan selvitysmenettelyn kustannuksista.

19 §

Selvitystilän lopettaminen ja toiminnan jatkaminen

Jos yhtiökokous on tehnyt päätöksen yhtiön asettamisesta selvitystilaan, yhtiökokous voi päättää, että selvitystila lopetetaan ja yhtiön toimintaa jatketaan. Selvitystilän 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 selvitystilän lopettamisesta on tehty, yhtiölle on valittava johto tämän lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Päätös selvitystilän lopettamisesta ja johdon valinta on ilmoitettava rekisteröitäviksi viipymättä johdon valinnan jälkeen. Yhtiön velkojille haettu julkinen haaste raukeaa, kun selvitystilän 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 yritys kiinnityksen voimassaoloon säädetään yritys kiinnityslaisissa.

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 vastataksaan 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 menettämistä 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 toimintakeromuksessa.

24 §

Yrityksen saneeraus

Hakemus yrityksen saneerauksesta annettussa laissa tarkoitettuna 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 konkurssivelallisenä 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 määräaika. 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 §

Mitätönmään 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 pätemättömää 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 huolellisuusveloitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle.

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestyksestä 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 koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

Jos isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, vastaavat vahingosta yhteisö ja päävastaullinen 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 menettelleensä huolellisesti. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

Jos osakkeenomistaja on 1 momentissa tarkoitettulla 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 tehtävänsä 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 menettelleensä 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 menettelleensä huolellisesti.

7 §

Sovittelu ja korvausvastuun jakaantuminen

Vahingonkorvauksen sovittelusta ja korvausvastuun jakaantumisesta kahden tai useamman 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 vahingonkorvauksen 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, jos yhtiö asetetaan konkurssiin 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 lu-

vun 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 säädetyn 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 annettussa 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 korvaamista koskeva 2 tai 6 §:n nojalla ajettava kanne voidaan nostaa osakkeenomistajaa tai yhtiötä vastaan vanhentumislain 7 §:ssä säädettyssä 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 saapana 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 annettu laissa (967/1992) säädetään. Yhtiöjärjestyksen määräys 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua 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 rekisteriviranomaiselle. 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 törkeästi 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 hal-

lita 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 voimaantuloa**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo

Asunto-osakeyhtiölaki (/), jäljempänä *uusi laki*, tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Uuden lain 7 luvun 20 §:n 2 momentin säännös yhteisön valitsemisesta isännöitsijäksi tulee kuitenkin voimaan vasta valtioneuvoston asetuksella säädettyä ajankohdana.

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 §

Kunnossapitovastuu

Yhtiöllä on vanhan lain 78 §:ssä tarkoitettu kunnossapitovastuu sellaisista hanoista, joita koskeva kunnossapitovaatimus on tehty yhtiölle ennen uuden lain voimaantuloa.

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 määräyksen 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 yh-

tiöjärjestystä 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 tarkoitettujen 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 yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen sovelletaan uuden lain säännöksiä.

Jos osakkeen hankkimista rajoittava määräys on otettu ennen uuden lain voimaantuloa, on siihen sovellettava niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen uuden lain voimaantuloa.

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, väli-aikaistodistus 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.

Uuden lain 6 luvun 18 §:n säännöstä lääninhallituksen päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun yhtiökokouksen koollekutsumista koskeva hakemus tehdään lääninhallitukselle 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 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.

12 §

Erityinen tarkastus

Uuden lain 9 luvun 13 §:n 3 momentin säännöstä lääninhallituksen päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun erityistä tarkastusta koskeva hakemus tehdään lääninhallitukselle 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.

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 _____ päivänä kuuta 20 .

3.

Laki**osakeyhtiölain voimaannpanosta annetun lain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 21 heinäkuuta 2006 osakeyhtiölain voimaannpanosta annetun lain (625/2006)
1 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 527/2008, seuraavasti:

1 §

Osakeyhtiölain voimaantulo

tä. Vanhaa lakia sovelletaan kuitenkin siltä osin kuin eläkesäätiölaissa (1774/1995), vakuutuskassalaissa (1164/1992) tai vakuutusyhdistyslaissa (1250/1987) viitataan vanhan lain säännöksiin.

—————
Jos muualla lainsäädännössä viitataan vanhan lain säännökseen tai muutoin tarkoitetaan vanhan lain säännöstä, sen sijasta sovelletaan sen tilalle tullutta uuden lain säännös-

—————
Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

4.

Laki

kaupparekisterilain 9 ja 19 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 2 päivänä helmikuuta 1979 annetun kaupparekisterilain (129/1979) 9 §:n 2 ja 5 momentti ja 19 a §, sellaisina kuin ne ovat, 9 §:n 2 ja 5 momentti laissa 1122/1993 ja 19 a § laissa 147/1997, seuraavasti:

Ilmoitukset ja tiedonannot

9 §

Mitä 1 momentin 3 kohdassa on sanottu toimialasta, on vastaavasti sovellettava asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiölain (/) 28 luvun 2 §:ssä tarkoitetun *keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön* rakennusten sijaintiin ja kiinteistön hallintaperusteeseen sekä mahdolliseen muuhun toimialaan.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta on perusilmoituksessa lisäksi mainittava, sovelletaanko yhtiöön asunto-osakeyhtiölakia tai tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

19 a §

Asunto-osakeyhtiön kaupparekisteriin tehtävän perus- ja muutosilmoituksen käsittelee ja sen rekisteriin merkitsemisestä päättää sen kihlakunnan rekisteritoimisto, jonka virka-alueella yhtiön kotipaikka on. Asunto-osakeyhtiön osakepääoman alentamista, sulautumista, jakautumista ja yhteisömuodon muuttamista koskevat asiat käsittelee kuitenkin rekisteriviranomainen.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

5.

Laki**yritys- ja yhteisötietolain 14 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 16 maaliskuuta 2001 annetun yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 14 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1419/2007, seuraavasti:

14 §

Vastuu ilmoitusten tekemisestä

 Muutosilmoituksen tekemisestä on osakeyhtiössä, eurooppayhtiössä, osuuskunnassa, eurooppaosuuskunnassa, säästöpankissa, vakuutusyhdistyksessä ja valtion liikelaitoksessa sekä ulkomaisessa yhteisössä vastuussa myös toimitusjohtaja sekä yhtiössä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (/) ja asumisoikeusyhdistyksessä lisäksi isännöitsijä. Jos yksityinen elinkeinonharjoittaja,

avoimen yhtiön yhtiömies tai kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies kuolee, myös hänen kuolinpesänsä osakas on vastuussa ilmoituksen tekemisestä. Vastuussa ei kuitenkaan ole osakas, joka ei ole saanut pesästä mitään etua eikä ryhtynyt perunkirjotukseen osallistumisen lisäksi muihin kuin perintökaaren (40/1965) 18 luvun 3 §:ssä tarkoitettuihin toimiin.

 Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

6.

Laki**tilintarkastuslain 57 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 13 päivänä huhtikuuta 2007 annetun tilintarkastuslain (459/2007) 57 §:n 3 momentti seuraavasti:

57 §

Siirtymäsäännökset

 Tämän lain estämättä yhdistyksessä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan taikka KHT- tai HTM-yhteisön valintaan ja tällaisen tilintarkastajan suorittamaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuun tilintarkastukseen. Tämän lain estämättä asunto-osakeyhtiössä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan valintaan ja tällaisen tilintarkastajan suorit-

tamaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuun tilintarkastukseen niinä tilikausina, jotka alkavat ennen vuotta 2010. Vastaavasti muussa ennen tämän lain voimaantuloa perustetussa yhteisössä tai säätiössä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan taikka KHT- tai HTM-yhteisön valintaan ja tämän suorittamaan tilintarkastukseen niinä tilikausina, jotka päättyvät viimeistään vuonna 2011.

 Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

7.

Laki

kirjanpitolain 3 luvun 11 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 joulukuuta 1997 annetun kirjanpitolain (1336/1997) 3 luvun 11 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1304/2004, seuraavasti:

<p style="text-align: center;">3 luku</p> <p style="text-align: center;">Tilinpäätös ja toimintakertomus</p> <p style="text-align: center;">11 §</p>	<p>1) asumisoikeusyhdistys; 2) asunto-osuuskunta; 3) asunto-osakeyhtiö; tai 4) asunto-osakeyhtiölain (/) 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettu osakeyhtiö.</p>
---	---

Jäljennösten antamisvelvollisuus

Tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta on annettava pyynnöstä jäljennös, jos kirjanpitovelvollinen on:

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

8.

Laki

asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 23 syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 b §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 941/1997, seuraavasti:

<p style="text-align: center;">2 luku</p> <p>Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa</p> <p style="text-align: center;">19 b §</p> <p><i>Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyysvakuudessa</i></p>	<p>sen osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (/) 4 luvun 2 ja 3 §:ssä säädettyä vastuunjakoa.</p>
--	--

 Vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuk-

 Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

9.

Laki**asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusyhdistyksistä 28 marraskuuta 1994 annetun lain (1072/1994) 4 §:n 1 momentti, 16 §:n 1 momentti, 17 ja 19 §, 7 luvun otsikko, 60, 76, 78 ja 81 §, sellaisena kuin niistä ovat 4 §:n 1 momentti ja 60 § osaksi laissa 466/2007, 16 §:n 1 momentti mainitussa laissa 466/2007 ja 81 § laeissa 128/2003 ja 629/2006, sekä *lisätään* lakiin uusi 51 a—51 f § seuraavasti:

4 §

Säännöt ja nimi

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä on mainittava:

- 1) yhdistyksen nimi;
- 2) yhdistyksen kotipaikkana oleva Suomen kunta;
- 3) jäsenen velvollisuus suorittaa yhdistykselle jäsenmaksua;
- 4) käyttövastikkeen määräytymisperusteet;
- 5) yhdistyksen hallituksen jäsenten ja tarvittaessa tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien lukumäärä tai enimmäis- ja vähimmäismäärä sekä toimikausi;
- 6) yhdistyksen tilikausi; sekä
- 7) miten ja missä ajassa yhdistyksen kokous on kutsuttava koolle.

16 §

Yhdistyksen varsinainen kokous

Asumisoikeusyhdistyksen varsinainen kokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kokouksessa on esitettävä tilinpäätös sekä, jos yhdistyksellä on tilintarkastaja, tilintarkastuskertomus ja, jos yhdistyksellä on toiminnantarkastaja, toiminnantarkastuskertomus. Asukashallintoalueen asukastoimikunnan kertomus ja valvojan valvontakertomus sekä niitä koskeva

asukaskokouksen pöytäkirja on pidettävä kokouksessa nähtävillä.

17 §

Ylimääräinen kokous

Asumisoikeusyhdistyksen ylimääräinen kokous on pidettävä, kun yhdistyksen kokous niin päättää tai kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka kun tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai vähintään yksi kymmenesosa yhdistyksen jäsenistä tai säännöissä määrätty pienempi osa jäsenistä vaatii sitä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten. Vaatimus on esitettävä kirjallisesti yhdistyksen hallitukselle. Kokouskutsu on toimitettava 14 päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

19 §

Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu asumisoikeusyhdistyksen kokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua kokous koolle 32 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa. Jollei kokousta, joka tämän lain, sääntöjen tai yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaan on pidettävä, ole kutsuttu säädetyssä järjestyksessä koolle, lääninhallituksen tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai yhdistyksen jäsenen

hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhdistyksen kustannuksella.

7 luku

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

51 a §

Toiminnantarkastajan valinta, toimikausi ja sijainen

Yhdistyksessä on oltava yhdistyksen kokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhdistyksessä ei ole tilintarkastajaa ja säännöissä ei määrätä toisin.

Toiminnantarkastaja on kuitenkin valittava, jos yhdistyksessä ei ole tilintarkastajaa ja vähintään yksi kymmenesosa yhdistyksen kaikista jäsenistä tai yksi kolmasosa kokouksessa läsnä olevista jäsenistä vaatii sitä yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa tai kokouksessa, jossa asia on kokouskutsun mukaisesti käsiteltävä. Jos yhdistyksessä on tilintarkastaja, yhdistyksen kokous voi päättää valita toiminnantarkastajan siten kuin 24 §:ssä säädetään.

Jos toiminnantarkastajaa ei ole valittu tämän lain tai sääntöjen mukaisesti, lääninhallitus määrää toiminnantarkastajan siten kuin 53 §:n 2 momentissa säädetään tilintarkastajan määräämisestä.

Toiminnantarkastajan toimikauteen sovelletaan 52 §:n säännöksiä tilintarkastajan toimikaudesta.

Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, lisäksi on valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen, johon sovelletaan, mitä toiminnantarkastajasta säädetään.

51 b §

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) yhdistyksen hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan

konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö;

3) se, jonka tehtävänä on yhdistyksen kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta;

4) se, joka on palvelussuhteessa yhdistykseen taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön;

5) se, jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhdistykseltä tai sen johtoon kuuluvalla henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka

6) se, joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitettun henkilön puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevässä sukulaisuussuhteessa.

Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhdistyksen 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.

51 c §

Toiminnantarkastuksen sisältö

Toiminnantarkastus sisältää yhdistyksen talouden ja hallinnon tarkastuksen yhdistyksen toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

51 d §

Toiminnantarkastuskertomus

Toiminnantarkastajan on annettava kullakin tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Toiminnantarkastuskertomuksessa on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös.

Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä sisältääkö

1) tilinpäätös olennaisilta osin yhdistyksen tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhdistyksen antamat vakuudet; sekä

2) toimintakertomus olennaisilta osin tiedot 55 §: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 yhdistyksen hallituksen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja taikka isännöitsijä on:

1) syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhdistystä kohtaan; tai

2) rikkonut tätä lakia tai yhdistyksen sääntöjä.

Toiminnantarkastuskertomus on luovutettava yhdistyksen hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä yhdistyksen kokousta, jossa tilinpäätös on esitettävä.

51 e §

Palkkio ja muut kustannukset

Toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhdistykseltä palkkio. Yhdistys vastaa myös muista toiminnantarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

51 f §

Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

Yhdistyksen 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. Tytär yhteisön vastaavalla toimielimellä on sama velvollisuus emoyhdistyksen toiminnantarkastajaa kohtaan.

Toiminnantarkastajalla on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa sellaisessa hallituksen kokouksessa ja yhdistyksen kokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviinsä liittyviä asioita. Toiminnantarkastajan on oltava ko-

kouksessa läsnä, jos käsiteltävät asiat ovat sellaisia, että hänen läsnäolonsa on tarpeen.

Toiminnantarkastajan on yhdistyksen kokouksen pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen aiheuttaisi yhdistykselle olennaista haittaa.

Toiminnantarkastaja saa ilmaista osakkeenomistajalle tai sivulliselle tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan, jos toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava seikasta lain nojalla, tai jos siitä ei voi aiheutua yhdistykselle haittaa.

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään 76 §:ssä.

60 §

Lainan- ja vakuudenantokielto

Yhdistys ei saa antaa rahalainaa yhdistyksen jäsenelle, hallituksen tai asukastoimikunnan jäsenelle, yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijälle, tilintarkastajalle, toiminnantarkastajalle tai valvojalle taikka henkilölle, joka on näihin tilintarkastuslain 25 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettussa sukulaisuussuhteessa. Sama koskee vakuuden antamista velasta.

76 §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Hallituksen ja asukastoimikunnan jäsen, yhdistyksen ja asukashallintoalueen isännöitsijä, tilintarkastaja, toiminnantarkastaja ja valvoja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on toimeensa tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut asumisoikeusyhdistykselle. Sama koskee tätä lakia tai yhdistyksen sääntöjä rikkomalla yhdistyksen jäsenelle tai muulle aiheutettua vahinkoa. Työntekijän asemassa olevan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä siitä erikseen säädetään.

78 §

Kanneaika

Yhdistyksen lukuun ajettava kanne, jollei kanne perustu rangaistavaan tekoon, on nostettava:

1) hallituksen tai asukastoimikunnan jäsentä taikka yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijää vastaan kolmen vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona se päätös tehtiin tai siihen toimenpiteeseen ryhdyttiin, johon kanne perustuu; sekä

2) tilintarkastajaa, toiminnantarkastajaa ja valvojaa vastaan kolmen vuoden kuluessa siitä, kun se tilintarkastuskertomus, toiminnantarkastuskertomus tai valvojan valvontakertomus esitettiin, johon kanne perustuu.

Vähemmistö voi nostaa kanteen 1 momentin 1 kohdassa mainittuja henkilöitä vastaan myöhemminkin, jos enemmistö on yhdistyksen kokouksessa estänyt päätöksenteon 77 §:n 1 momentissa tarkoitetussa asiassa.

81 §

Tytäryhteisösulautuminen

Asumisoikeusyhdistykseen voi sulautua sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet yhdistys omistaa ja jonka tarkoitus on 1 §:n 2 momentin mukainen tai joka omistaa asumiskäytössä olevan talon.

Sulautumista koskee soveltuvin osin, mitä osakeyhtiölain (624/2006) 16 luvussa tai asunto-osakeyhtiölain 19 luvussa säädetään tytäryhtiösulautumisesta. Vastaanottavassa asumisoikeusyhdistyksessä sulautumisesta päättää kuitenkin yhdistyksen kokous.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

10.

Laki**asumisoikeusasunnoista annetun lain 26 b §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 26 b §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa 482/2007, seuraavasti:

26 b §

Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta

 Jos asumisoikeuksien lunastukseen on käytetty varoja, joita tämän lain mukaan ei saa käyttää, on omistajayhteisön hallitus ja, jos varojen jakaminen perustuu virheelliseen taseeseen, taseen vahvistamiseen taikka tarkastamiseen osallistunut tilintarkastaja tilintarkastuslain (459/2007) 51 §:n mukaisesti velvollinen korvaamaan omistajayhteisölle näin syntyneen vahingon. Rangaistuksesta osakeyhtiörikoksesta säädetään osakeyhtiölain

(624/2006) 25 luvun 1 §:ssä sekä asunto-osakeyhtiörikoksesta ja -rikkomuksesta asunto-osakeyhtiölain (/) 27 luvun 1 ja 2 §:ssä. Jos omistaja on asumisoikeusyhdistys, sovelletaan lisäksi, mitä asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 76 §:ssä säädetään. Rangaistuksesta asumisoikeusyhdistysrikkomuksesta säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 83 §:ssä. Jos omistaja on säätiö, sovelletaan lisäksi, mitä säätiölain (109/1930) 12 a §:ssä säädetään.

 Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

11.

Laki**asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 38 ja 39 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995)
 38 §:n 2 momentti ja 39 §:n 3 momentti seuraavasti:

38 §

*Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen se-
 ikä huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan*

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden
 luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vas-
 taavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta
 tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranan-
 tajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuok-
 ralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa
 huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista
 vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huone-
 isto on otettuna yhtiön hallintaan, sääde-
 tään asunto-osakeyhtiölaissa (/). Osak-
 keenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopi-
 mukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää
 huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi,

jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain
 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.

39 §

*Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhtee-
 seen*

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuiten-
 kaan sovelleta vuokrasopimukseen, jonka yh-
 tiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 8 luvun
 6 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huone-
 neistosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

12.

Laki**liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 31 ja 32 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikehuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (482/1995) 31 §:n 2 momentti ja 32 §:n 3 momentti seuraavasti:

31 §

Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen sekä huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (/). Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi,

jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.

32 §

Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta vuokrasopimukseen, jonka yhtiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 6 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 .

13.

Laki

asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain 10 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista 22 päivänä joulukuuta 2005 annetun lain (1184/2005) 10 § seuraavasti:

10 §

Muu rahoitus

Avustusta myönnetään vain sellaisiin toimenpiteisiin, joiden rahoittamiseksi hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea. Siltä osin kuin avustushakijalla on oikeus saada tässä laissa tarkoitetuista hyväksyttävistä kustannuksista hyvitystä vakuutusoppi-

muksen tai muun sopimuksen perusteella, lain nojalla tai muulla vastaavalla perusteella taikka kustannukset tai osa niistä kuuluvat asunto-osakeyhtiölain (/) tai yhtiöjärjestyksen nojalla asunto-osakeyhtiön maksettaviksi, ei tämän lain mukaista avustusta myönnetä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

14.

Laki**yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yksityishenkilön velkajärjestelystä 25 päivänä tammikuuta 1993 annetun lain (57/1993) 18 §:n 1 momentti seuraavasti:

18 §

Muu täytäntöönpano ja virka-apu

Velkajärjestelyn alettua ei saa panna täytäntöön päätöstä velallisen häätämisestä hallinnassaan olevasta huoneistosta, jota velallinen käyttää asuntonaan, jos häädön perusteena on huoneistosta suoritettavan, ennen velkajärjestelyn alkamista erääntyneen vuokran tai muun vastikkeen suorittamatta jättäminen. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain (/) nojalla tehtyä päätöstä velallisen asunnon ot-

tamisesta yhtiön hallintaan. Tuomioistuin voi kuitenkin velkojan vaatimuksesta sallia täytäntöönpanon, jos sen estyminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toimenpiteet, joihin velkoja on ryhtynyt huoneiston osalta, tai jos on ilmeistä, että velallinen ei kykene maksamaan velkajärjestelyn alkamisen jälkeen erääntyviä vuokria tai muita vastikkeita.

_____ päivä
 Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

15.

Laki**yrityksen saneerauksesta annetun lain 21 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yrityksen saneerauksesta 25 tammikuuta 1993 annetun lain (47/1993) 21 §:n
 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 247/2007, seuraavasti:

21 §

*Ulosmittauksen sekä muiden täytäntöön-
 panotoimenpiteiden kieltö*

Menettelyn alettua ei saa panna täytäntöön
 päätöstä velallisen häätämisestä hallinnas-
 saan olevasta huoneistosta, jota pääasiallisesti
 käytetään menettelyn kohteena olevassa
 toiminnassa, jos häädön perusteena on huone-
 istosta suoritettavan, ennen hakemuksen
 vireilletuloa erääntyneen vuokran tai muun

vastikkeen suorittamatta jättäminen. Sama
 koskee asunto-osakeyhtiölain (/) nojalla
 tehtyä päätöstä mainittuun tarkoitukseen käy-
 tettävän huoneiston ottamisesta yhtiön hallin-
 taan. Tuomioistuin voi kuitenkin velkojan
 vaatimuksesta sallia täytäntöönpanon, jos sen
 estyminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon
 toimenpiteet, joihin velkoja on jo ryhtynyt
 huoneiston osalta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

16.

Laki**ulosottokaaren 5 luvun 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 15 kesäkuuta 2007 annetun ulosottokaaren (705/2007) 5 luvun 7 §:n 1 momentti seuraavasti:

5 luku	moittaa ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölain (/) 3 luvun 7 §:ssä tarkoitetut maksulaiminlyönnit ja 8 luvun 7 §:ssä tarkoitetut erät.
Myynti	
7 §	-----

Eräistä saatavista ilmoittaminen

Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä il- Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

17.

Laki**kiinnitysluottopankkilain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 23 joulukuuta 1999 annetun kiinnitysluottopankkilain (1240/1999) 2 §:n 1 momentin 1 ja 1 a kohta, sellaisena kuin niistä on 1 a kohta laissa 78/2003, seuraavasti:

2 §

Muut määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöluotolla* luottoa, jonka vakuutena on asunto-osakeyhtiölain (/) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettun asunto-osakeyhtiön tai 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai maakaaren (540/1995) 16 luvun 1 §:ssä tai 19 luvun 1 §:ssä tarkoitettu kiinnityskelpoinen kohde, taikka niihin rinnastuva Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva asunto tai kiinteistö; mitä tässä laissa säädetään asunto-osakkeesta, sovelletaan vastaavasti asumisoikeusasunnoista annetussa laissa

(650/1990) tarkoitettuun asumisoikeuteen;

1 a) *asuntoluotolla* kiinteistöluottoa, jonka vakuutena on asuinkiinteistöön vahvistettu kiinnitys tai asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettun asunto-osakeyhtiön osakkeet ja niihin rinnastettavat osuudet tai asumisoikeus sekä edellä lueteltuihin rinnastuva Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva vastaava vakuus; asuinkiinteistöllä tarkoitetaan tässä kohdassa pääasiasa asumiskäyttöön tarkoitettua kiinteistöä tai kiinteistön osaa;

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

18.

Laki**arvopaperimarkkinalain 5 luvun 4 ja 5 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 26 toukokuuta 1989 annetun arvopaperimarkkinalain (495/1989) 5 luvun 4 §:n 4 momentti ja 5 a §:n 3 momentti, sellaisena kuin ne ovat laissa 923/2007, seuraavasti:

5 luku

5 a §

Markkinoiden väärinkäyttöä koskevat säännökset

4 §

Edellä 1 momentissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteena olevan osakkeen liikkeeseen laskeneen yhtiön tytäryrityksiä ei tarvitse ilmoittaa. Ilmoitusvelvollisuus ei myöskään koske asunto-osakeyhtiöitä, asunto-osakeyhtiölain (/) 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä eikä aatteellisia ja taloudellisia yhdistyksiä. Jos toisessa virkkeessä tarkoitettu yhteisö käy säännöllisesti kauppaa arvopapereilla, myös sitä koskevat tiedot on kuitenkin ilmoitettava.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteena olevan osakkeen liikkeeseen laskeneen yhtiön tytäryrityksiä ei tarvitse ilmoittaa. Ilmoitusvelvollisuus ei myöskään koske asunto-osakeyhtiöitä, keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä eikä aatteellisia tai taloudellisia yhdistyksiä. Jos toisessa virkkeessä tarkoitettu yhteisö käy säännöllisesti kauppaa arvopapereilla, myös sitä koskevat tiedot on kuitenkin ilmoitettava.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

Helsingissä 27 päivänä maaliskuuta 2009

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Tuija Brax*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

3.

Laki

osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 21 heinäkuuta 2006 osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain (625/2006) 1 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 527/2008, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Osakeyhtiölain voimaantulo

Osakeyhtiölain voimaantulo

Jos muualla lainsäädännössä viitataan vanhan lain säännökseen tai muutoin tarkoitetaan vanhan lain säännöstä, sen sijasta sovelletaan sen tilalle tullutta uuden lain säännöstä. Vanhaa lakia sovelletaan kuitenkin siltä osin kuin asunto-osakeyhtiölaissa (809/1991), eläkesäätiölaissa (1774/1995), vakuutuskassalaissa (1164/1992) tai vakuutusyhdistyslaissa (1250/1987) viitataan vanhan lain säännöksiin. Asunto-osakeyhtiöön ja asunto-osakeyhtiölain 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuun yhtiöön sovelletaan kuitenkin uuden lain 16 luvun 1—18 §:n säännöksiä ja asunto-osakeyhtiölain 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuun yhtiöön sovelletaan uuden lain 16 luvun säännöksiä siltä osin kuin asunto-osakeyhtiölaissa viitataan vanhan lain säännöksiin sulautumisesta.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan vanhan lain säännökseen tai muutoin tarkoitetaan vanhan lain säännöstä, sen sijasta sovelletaan sen tilalle tullutta uuden lain säännöstä. Vanhaa lakia sovelletaan kuitenkin siltä osin kuin eläkesäätiölaissa (1774/1995), vakuutuskassalaissa (1164/1992) tai vakuutusyhdistyslaissa (1250/1987) viitataan vanhan lain säännöksiin.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

4.

Laki**kaupparekisterilain 9 ja 19 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 2 päivänä helmikuuta 1979 annetun kaupparekisterilain (129/1979) 9 §:n 2 ja 5 momentti ja 19 a §, sellaisina kuin ne ovat, 9 §:n 2 ja 5 momentti laissa 1122/1993 ja 19 a § laissa 147/1997, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Ilmoitukset ja tiedonannot

Ilmoitukset ja tiedonannot

9 §

9 §

Mitä 1 momentin 3 kohdassa on sanottu toimialasta, on vastaavasti sovellettava asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiölain (809/91) 2 §:ssä tarkoitetun osakeyhtiön rakennusten sijaintiin ja kiinteistön hallintaperusteeseen sekä mahdolliseen muuhun toimialaan.

Mitä 1 momentin 3 kohdassa on sanottu toimialasta, on vastaavasti sovellettava asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiölain (/) 28 luvun 2 §:ssä tarkoitetun *keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön* rakennusten sijaintiin ja kiinteistön hallintaperusteeseen sekä mahdolliseen muuhun toimialaan.

Asunto-osakeyhtiölain 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuna osakeyhtiön osalta on perusilmoituksessa lisäksi mainittava, sovelletaanko yhtiön asunto-osakeyhtiölakia.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta on perusilmoituksessa lisäksi mainittava, sovelletaanko yhtiön asunto-osakeyhtiölakia tai tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

19 a §

Asunto-osakeyhtiön kaupparekisteriin tehtävän perus- ja muutosilmoituksen käsittelee ja sen rekisteriin merkitsemisestä päättää sen kihlakunnan rekisteritoimisto, jonka virka-alueella yhtiön kotipaikka on. Asunto-osakeyhtiön osakepääoman alentamista ja sulautumista koskevat asiat käsittelee kuitenkin rekisteriviranomainen.

19 a §

Asunto-osakeyhtiön kaupparekisteriin tehtävän perus- ja muutosilmoituksen käsittelee ja sen rekisteriin merkitsemisestä päättää sen kihlakunnan rekisteritoimisto, jonka virka-alueella yhtiön kotipaikka on. Asunto-osakeyhtiön osakepääoman alentamista, sulautumista, *jakautumista ja yhteisömuodon muuttamista* koskevat asiat käsittelee kuitenkin rekisteriviranomainen.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 . _____

5.

Laki**yritys- ja yhteisötietolain 14 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 16 maaliskuuta 2001 annetun yritys- ja yhteisötietolain (244/2001) 14 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1419/2007, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

14 §

14 §

Vastuu ilmoitusten tekemisestä

Vastuu ilmoitusten tekemisestä

Muutosilmoituksen tekemisestä on osakeyhtiössä, eurooppayhtiössä, osuuskunnassa, eurooppaosuuskunnassa, säästöpankissa, vakuutusyhdistyksessä ja valtion liikelaitoksessa sekä ulkomaisessa yhteisössä vastuussa myös toimitusjohtaja sekä yhtiössä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (809/1991), ja asumisoikeusyhdistyksessä lisäksi isännöitsijä. Jos yksityinen elinkeinonharjoittaja, avoimen yhtiön yhtiömies tai kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies kuolee, myös hänen kuolinpesänsä osakas on vastuussa ilmoituksen tekemisestä. Vastuussa ei kuitenkaan ole osakas, joka ei ole saanut pesästä mitään etua eikä ryhtynyt perunkirjoitukseen osallistumisen lisäksi muihin kuin perintökaaren (40/1965) 18 luvun 3 §:ssä tarkoitettuihin toimiin.

Muutosilmoituksen tekemisestä on osakeyhtiössä, eurooppayhtiössä, osuuskunnassa, eurooppaosuuskunnassa, säästöpankissa, vakuutusyhdistyksessä ja valtion liikelaitoksessa sekä ulkomaisessa yhteisössä vastuussa myös toimitusjohtaja sekä yhtiössä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (/) ja asumisoikeusyhdistyksessä lisäksi isännöitsijä. Jos yksityinen elinkeinonharjoittaja, avoimen yhtiön yhtiömies tai kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies kuolee, myös hänen kuolinpesänsä osakas on vastuussa ilmoituksen tekemisestä. Vastuussa ei kuitenkaan ole osakas, joka ei ole saanut pesästä mitään etua eikä ryhtynyt perunkirjoitukseen osallistumisen lisäksi muihin kuin perintökaaren (40/1965) 18 luvun 3 §:ssä tarkoitettuihin toimiin.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 20 .*

6.

Laki**tilintarkastuslain 57 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 13 päivänä huhtikuuta 2007 annetun tilintarkastuslain (459/2007) 57 §:n 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

57 §

57 §

Siirtymäsäännökset

Siirtymäsäännökset

Tämän lain estämättä yhdistyksessä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan taikka KHT- tai HTM-yhteisön valintaan ja tällaisen tilintarkastajan suorittamaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuun tilintarkastukseen. Vastaavasti muussa ennen tämän lain voimaantuloa perustetussa yhteisössä tai säätiössä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan taikka KHT- tai HTM-yhteisön valintaan ja tämän suorittamaan tilintarkastukseen niinä tilikausina, jotka päättyvät viimeistään 31.12.2011.

Tämän lain estämättä yhdistyksessä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan taikka KHT- tai HTM-yhteisön valintaan ja tällaisen tilintarkastajan suorittamaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuun tilintarkastukseen. *Tämän lain estämättä asunto-osakeyhtiössä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan valintaan ja tällaisen tilintarkastajan suorittamaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuun tilintarkastukseen niinä tilikausina, jotka alkavat ennen vuotta 2010.* Vastaavasti muussa ennen tämän lain voimaantuloa perustetussa yhteisössä tai säätiössä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan taikka KHT- tai HTM-yhteisön valintaan ja tämän suorittamaan tilintarkastukseen niinä tilikausina, jotka päättyvät viimeistään vuonna 2011.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 _____ .*

7.

Laki**kirjanpitolain 3 luvun 11 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 joulukuuta 1997 annetun kirjanpitolain (1336/1997) 3 luvun 11 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1304/2004, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

3 luku

3 luku

Tilinpäätös ja toimintakertomus**Tilinpäätös ja toimintakertomus**

11 §

11 §

*Jäljennösten antamisvelvollisuus**Jäljennösten antamisvelvollisuus*

Tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta on annettava pyynnöstä jäljennös, jos kirjanpitovelvollinen on:

- 1) asumisoikeusyhdistys;
- 2) asunto-osuuskunta;
- 3) asunto-osakeyhtiö; tai
- 4) asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 2 §:ssä tarkoitettu osakeyhtiö.

Tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta on annettava pyynnöstä jäljennös, jos kirjanpitovelvollinen on:

- 1) asumisoikeusyhdistys;
- 2) asunto-osuuskunta;
- 3) asunto-osakeyhtiö; tai
- 4) asunto-osakeyhtiölain (/) 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettu osakeyhtiö.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

8.

Laki**asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 23 syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 b §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 941/1997, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 luku

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

19 b §

19 b §

*Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu
 suorituskyyttömyysvakuudessa*

*Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu
 suorituskyyttömyysvakuudessa*

Vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 78 §:n 2 ja 4 momentissa säädettyä vastuunjakoa.

Vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (/) 4 luvun 2 ja 3 §:ssä säädettyä vastuunjakoa.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta 20 .*

9.

Laki

asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusyhdistyksistä 28 marraskuuta 1994 annetun lain (1072/1994) 4 §:n 1 momentti, 16 §:n 1 momentti, 17 ja 19 §, 7 luvun otsikko, 60, 76, 78 ja 81 §, sellaisena kuin niistä ovat 4 §:n 1 momentti ja 60 § osaksi laissa 466/2007, 16 §:n 1 momentti mainitussa laissa 466/2007 ja 81 § laeissa 128/2003 ja 629/2006, sekä *lisätään* lakiin uusi 51 a—51 f § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

Säännöt ja nimi

Säännöt ja nimi

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä on mainittava:

- 1) yhdistyksen nimi;
- 2) yhdistyksen kotipaikkana oleva Suomen kunta;
- 3) jäsenen velvollisuus suorittaa yhdistykselle jäsenmaksua;
- 4) käyttövastikkeen määräytymisperusteet;
- 5) yhdistyksen hallituksen jäsenten ja tarvittaessa tilintarkastajien lukumäärä tai enimmäis- ja vähimmäismäärä sekä toimikausi;

- 6) yhdistyksen tilikausi; sekä
- 7) miten ja missä ajassa yhdistyksen kokous on kutsuttava koolle.

Asumisoikeusyhdistyksen säännöissä on mainittava:

- 1) yhdistyksen nimi;
- 2) yhdistyksen kotipaikkana oleva Suomen kunta;
- 3) jäsenen velvollisuus suorittaa yhdistykselle jäsenmaksua;
- 4) käyttövastikkeen määräytymisperusteet;
- 5) yhdistyksen hallituksen jäsenten ja tarvittaessa tilintarkastajien *ja toiminnantarkastajien* lukumäärä tai enimmäis- ja vähimmäismäärä sekä toimikausi;

- 6) yhdistyksen tilikausi; sekä
- 7) miten ja missä ajassa yhdistyksen kokous on kutsuttava koolle.

16 §

16 §

Yhdistyksen varsinainen kokous

Yhdistyksen varsinainen kokous

Asumisoikeusyhdistyksen varsinainen kokous on pidettävä kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kokouksessa on esitettävä tilinpäätös sekä, jos yhdistyksellä on tilintarkastaja, tilintarkastuskertomus. Asukashallintoalueen asukastoimikunnan kertomus ja valvojan valvontakertomus sekä niitä koskeva asukaskokouksen pöytäkirja on pidettävä kokouksessa nähtävillä.

Asumisoikeusyhdistyksen varsinainen kokous on pidettävä *kuuden* kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kokouksessa on esitettävä tilinpäätös sekä, jos yhdistyksellä on tilintarkastaja, tilintarkastuskertomus *ja, jos yhdistyksellä on toiminnantarkastaja, toiminnantarkastuskertomus*. Asukashallintoalueen asukastoimikunnan kertomus ja valvojan valvontakertomus sekä niitä koskeva

asukaskokouksen pöytäkirja on pidettävä kokouksessa nähtävillä.

17 §

Ylimääräinen kokous

Asumisoikeusyhdistyksen ylimääräinen kokous on pidettävä, kun yhdistyksen kokous niin päättää tai kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka kun tilintarkastaja tai vähintään yksi kymmenesosa yhdistyksen jäsenistä tai säännöissä määrätty pienempi osa jäsenistä vaatii sitä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten. Vaatimus on esitettävä kirjallisesti yhdistyksen hallitukselle. Kokouskutsu on toimitettava 14 päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

19 §

Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu asumisoikeusyhdistyksen kokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua kokous koolle 32 §:n 3 momentissa tarkoitetussa tapauksessa. Jollei kokousta, joka tämän lain, sääntöjen tai yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaan on pidettävä, ole kutsuttu säädetyssä järjestyksessä koolle, lääninhallituksen tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan tai yhdistyksen jäsenen hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhdistyksen kustannuksella.

7 luku

Tilintarkastus

17 §

Ylimääräinen kokous

Asumisoikeusyhdistyksen ylimääräinen kokous on pidettävä, kun yhdistyksen kokous niin päättää tai kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka kun tilintarkastaja, *toiminnantarkastaja* tai vähintään yksi kymmenesosa yhdistyksen jäsenistä tai säännöissä määrätty pienempi osa jäsenistä vaatii sitä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten. Vaatimus on esitettävä kirjallisesti yhdistyksen hallitukselle. Kokouskutsu on toimitettava 14 päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

19 §

Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu asumisoikeusyhdistyksen kokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua kokous koolle 32 §:n 3 momentissa tarkoitetussa tapauksessa. Jollei kokousta, joka tämän lain, sääntöjen tai yhdistyksen kokouksen päätöksen mukaan on pidettävä, ole kutsuttu säädetyssä järjestyksessä koolle, lääninhallituksen tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan, *toiminnantarkastajan* tai yhdistyksen jäsenen hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhdistyksen kustannuksella.

7 luku

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

51 a §

Toiminnantarkastajan valinta, toimikausi ja sijainen

Yhdistyksessä on oltava yhdistyksen kokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yh-

distyksessä ei ole tilintarkastajaa ja säännöissä ei määrätä toisin.

Toiminnantarkastaja on kuitenkin valittava, jos yhdistyksessä ei ole tilintarkastajaa ja vähintään yksi kymmenesosa yhdistyksen kaikista jäsenistä tai yksi kolmasosa kokouksessa läsnä olevista jäsenistä vaatii sitä yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa tai kokouksessa, jossa asia on kokouskutsun mukaisesti käsiteltävä. Jos yhdistyksessä on tilintarkastaja, yhdistyksen kokous voi päättää valita toiminnantarkastajan siten kuin 24 §:ssä säädetään.

Jos toiminnantarkastajaa ei ole valittu tämän lain tai sääntöjen mukaisesti, lääninhallitus määrää toiminnantarkastajan siten kuin 53 §:n 2 momentissa säädetään tilintarkastajan määräämisestä.

Toiminnantarkastajan toimikauteen sovelletaan 52 §:n säännöksiä tilintarkastajan toimikaudesta.

Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, lisäksi on valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen, johon sovelletaan, mitä toiminnantarkastajasta säädetään.

51 b §

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) yhdistyksen hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö;

3) se, jonka tehtävänä on yhdistyksen kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta;

4) se, joka on palvelussuhteessa yhdistykseen taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön;

5) se, jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhdistykseltä tai sen johtoon kuulavalta henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka

6) se, joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitettun

henkilön puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa.

Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhdistyksen 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.

51 c §

Toiminnantarkastuksen sisältö

Toiminnantarkastus sisältää yhdistyksen talouden ja hallinnon tarkastuksen yhdistyksen toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

51 d §

Toiminnantarkastuskertomus

Toiminnantarkastajan on annettava kullakin tilikaudella päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Toiminnantarkastuskertomuksessa on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös.

Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä sisältääkö

1) tilinpäätös olennaisilta osin yhdistyksen tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhdistyksen antamat vakuudet; sekä

2) toimintakertomus olennaisilta osin tiedot 55 §: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 yhdistyksen hallituksen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja taikka isännöitsijä on:

1) syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhdistystä kohtaan; tai

2) rikkonut tätä lakia tai yhdistyksen sääntöjä.

Toiminnantarkastuskertomus on luovutettava yhdistyksen hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä yhdistyksen kokousta, jossa tilinpäätös on esitettävä.

51 e §

Palkkio ja muut kustannukset

Toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhdistykseltä palkkio. Yhdistys vastaa myös muista toiminnantarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

51 f §

Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

Yhdistyksen 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. Tytär yhteisön vastaavalla toimielimellä on sama velvollisuus emoyhdistyksen toiminnantarkastajaa kohtaan.

Toiminnantarkastajalla on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa sellaisessa hallituksen kokouksessa ja yhdistyksen kokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviinsä liittyviä asioita. Toiminnantarkastajan on oltava kokouksessa läsnä, jos käsiteltävät asiat ovat sellaisia, että hänen läsnäolonsa on tarpeen.

Toiminnantarkastajan on yhdistyksen kokouksen pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen aiheuttaisi yhdistykselle olennaista haittaa.

Toiminnantarkastaja saa ilmaista osakkeenomistajalle tai sivulliselle tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan,

jos toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava seikasta lain nojalla, tai jos siitä ei voi aiheutua yhdistykselle haittaa.

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään 76 §:ssä.

60 §

Lainan- ja vakuudenantokielto

Yhdistys ei saa antaa rahalainaa yhdistyksen jäsenelle, hallituksen tai asukastoimikunnan jäsenelle, yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijälle, tilintarkastajalle tai valvojalle taikka henkilölle, joka on näihin tilintarkastuslain 25 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettussa sukulaisuussuhteessa. Sama koskee vakuuden antamista velasta.

60 §

Lainan- ja vakuudenantokielto

Yhdistys ei saa antaa rahalainaa yhdistyksen jäsenelle, hallituksen tai asukastoimikunnan jäsenelle, yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijälle, tilintarkastajalle, *toiminnantarkastajalle* tai valvojalle taikka henkilölle, joka on näihin tilintarkastuslain 25 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettussa sukulaisuussuhteessa. Sama koskee vakuuden antamista velasta.

76 §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Hallituksen ja asukastoimikunnan jäsen, yhdistyksen ja asukashallintoalueen isännöitsijä, tilintarkastaja ja valvoja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on toimesaan tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut asumisoikeusyhdistykselle. Sama koskee tätä lakia tai yhdistyksen sääntöjä rikkomalla yhdistyksen jäsenelle tai muulle aiheutettua vahinkoa. Työntekijän asemassa olevan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä siitä erikseen säädetään.

76 §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Hallituksen ja asukastoimikunnan jäsen, yhdistyksen ja asukashallintoalueen isännöitsijä, tilintarkastaja, *toiminnantarkastaja* ja valvoja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on toimesaan tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut asumisoikeusyhdistykselle. Sama koskee tätä lakia tai yhdistyksen sääntöjä rikkomalla yhdistyksen jäsenelle tai muulle aiheutettua vahinkoa. Työntekijän asemassa olevan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä siitä erikseen säädetään.

78 §

Kanneaika

Yhdistyksen lukuun ajettava kanne, jollei kanne perustu rangaistavaan tekoon, on nostettava:

1) hallituksen tai asukastoimikunnan jäsentä taikka yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijää vastaan kolmen vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona se päätös tehtiin tai siihen toimenpiteeseen ryhdyttiin,

78 §

Kanneaika

Yhdistyksen lukuun ajettava kanne, jollei kanne perustu rangaistavaan tekoon, on nostettava:

1) hallituksen tai asukastoimikunnan jäsentä taikka yhdistyksen tai asukashallintoalueen isännöitsijää vastaan kolmen vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona se päätös tehtiin tai siihen toimenpiteeseen ryhdyttiin,

johon kanne perustuu; sekä

2) tilintarkastajaa ja valvojaa vastaan kolmen vuoden kuluessa siitä, kun se tilintarkastuskertomus tai valvojan valvontakertomus esitettiin, johon kanne perustuu.

Vähemmistö voi nostaa kanteen 1 momentin 1 kohdassa mainittuja henkilöitä vastaan myöhemminkin, jos enemmistö on yhdistyksen kokouksessa estänyt päätöksenteon 77 §:n 1 momentissa tarkoitetussa asiassa.

81 §

Tytäryhteisösulautuminen

Asumisoikeusyhdistykseen voi sulautua sellainen osakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet yhdistys omistaa ja jonka tarkoitus on 1 §:n 2 momentin mukainen tai joka omistaa asumiskäytössä olevan talon.

Sulautumista koskee soveltuvin osin, mitä osakeyhtiölain (624/2006) 16 luvussa säädetään tytäryhtiö-sulautumisesta. Vastaanottavassa asumisoikeusyhdistyksessä sulautumisesta päättää kuitenkin yhdistyksen kokous.

tiin, johon kanne perustuu; sekä

2) tilintarkastajaa, *toiminnantarkastajaa* ja valvojaa vastaan kolmen vuoden kuluessa siitä, kun se tilintarkastuskertomus, *toiminnantarkastuskertomus* tai valvojan valvontakertomus esitettiin, johon kanne perustuu.

Vähemmistö voi nostaa kanteen 1 momentin 1 kohdassa mainittuja henkilöitä vastaan myöhemminkin, jos enemmistö on yhdistyksen kokouksessa estänyt päätöksenteon 77 §:n 1 momentissa tarkoitetussa asiassa.

81 §

Tytäryhteisösulautuminen

Asumisoikeusyhdistykseen voi sulautua sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet yhdistys omistaa ja jonka tarkoitus on 1 §:n 2 momentin mukainen tai joka omistaa asumiskäytössä olevan talon.

Sulautumista koskee soveltuvin osin, mitä osakeyhtiölain (624/2006) 16 luvussa tai *asunto-osakeyhtiölain 19 luvussa* säädetään tytäryhtiö-sulautumisesta. Vastaanottavassa asumisoikeusyhdistyksessä sulautumisesta päättää kuitenkin yhdistyksen kokous.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .*

10.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 26 b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 26 b §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa 482/2007, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

26 b §

26 b §

Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta

Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat ja vastuu virheellisestä lunastussuorituksesta

Jos asumisoikeuksien lunastukseen on käytetty varoja, joita tämän lain mukaan ei saa käyttää, on omistajayhteisön hallitus ja, jos varojen jakaminen perustuu virheelliseen taseeseen, taseen vahvistamiseen taikka tarkastamiseen osallistunut tilintarkastaja tilintarkastuslain (459/2007) 51 §:n mukaisesti velvollinen korvaamaan omistajayhteisölle näin syntyneen vahingon. Rangaistuksesta osakeyhtiörikoksesta säädetään osakeyhtiölain (624/2006) 25 luvun 1 §:ssä sekä asunto-osakeyhtiörikoksesta ja -rikkomuksesta asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 88 ja 89 §:ssä. Jos omistaja on asumisoikeusyhdistys, sovelletaan lisäksi, mitä asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 76 §:ssä säädetään. Rangaistuksesta asumisoikeusyhdistyksistä säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 83 §:ssä. Jos omistaja on säätiö, sovelletaan lisäksi, mitä säätiölain (109/1930) 12 a §:ssä säädetään.

Jos asumisoikeuksien lunastukseen on käytetty varoja, joita tämän lain mukaan ei saa käyttää, on omistajayhteisön hallitus ja, jos varojen jakaminen perustuu virheelliseen taseeseen, taseen vahvistamiseen taikka tarkastamiseen osallistunut tilintarkastaja tilintarkastuslain (459/2007) 51 §:n mukaisesti velvollinen korvaamaan omistajayhteisölle näin syntyneen vahingon. Rangaistuksesta osakeyhtiörikoksesta säädetään osakeyhtiölain (624/2006) 25 luvun 1 §:ssä sekä asunto-osakeyhtiörikoksesta ja -rikkomuksesta asunto-osakeyhtiölain (/) 27 luvun 1 ja 2 §:ssä. Jos omistaja on asumisoikeusyhdistys, sovelletaan lisäksi, mitä asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 76 §:ssä säädetään. Rangaistuksesta asumisoikeusyhdistyksistä säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 83 §:ssä. Jos omistaja on säätiö, sovelletaan lisäksi, mitä säätiölain (109/1930) 12 a §:ssä säädetään.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

11.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 38 ja 39 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995)
 38 §:n 2 momentti ja 39 §:n 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

38 §

38 §

Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen sekä huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen sekä huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (809/91). Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (/). Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.

39 §

39 §

Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteen

Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteen

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta vuokrasopimukseen, jonka yhtiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 85 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta vuokrasopimukseen, jonka yhtiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 6 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta.

414
Voimassa oleva laki

HE 24/2009 vp
Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 . _____

12.

Laki**liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 31 ja 32 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikehuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (482/1995) 31 §:n 2 momentti ja 32 §:n 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

31 §

31 §

Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen sekä huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen sekä huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (809/91). Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (/). Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan.

32 §

32 §

Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen

Pakkohuutokaupan vaikutus vuokrasuhteeseen

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta vuokrasopimukseen, jonka yhtiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 85 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan sovelleta vuokrasopimukseen, jonka yhtiö on tehnyt asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 6 §:n nojalla yhtiön hallintaan otetusta huoneistosta.

416
Voimassa oleva laki

HE 24/2009 vp
Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 . _____

13.

Laki**asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain 10 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista 22 päivänä joulukuuta 2005 annetun lain (1184/2005) 10 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

10 §

10 §

Muu rahoitus

Muu rahoitus

Avustusta myönnetään vain sellaisiin toimenpiteisiin, joiden rahoittamiseksi hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea. Siltä osin kuin avustuksenhakijalla on oikeus saada tässä laissa tarkoitetuista hyväksyttävistä kustannuksista hyvitystä vakuutus sopimuksen tai muun sopimuksen perusteella, lain nojalla tai muulla vastaavalla perusteella taikka kustannukset tai osa niistä kuuluvat asunto-osakeyhtiölain (809/1991) tai yhtiöjärjestyksen nojalla asunto-osakeyhtiön maksettaviksi, ei tämän lain mukaista avustusta myönnetä.

Avustusta myönnetään vain sellaisiin toimenpiteisiin, joiden rahoittamiseksi hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea. Siltä osin kuin avustuksenhakijalla on oikeus saada tässä laissa tarkoitetuista hyväksyttävistä kustannuksista hyvitystä vakuutus sopimuksen tai muun sopimuksen perusteella, lain nojalla tai muulla vastaavalla perusteella taikka kustannukset tai osa niistä kuuluvat asunto-osakeyhtiölain (/) tai yhtiöjärjestyksen nojalla asunto-osakeyhtiön maksettaviksi, ei tämän lain mukaista avustusta myönnetä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 . _____

14.

Laki**yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yksityishenkilön velkajärjestelystä 25 päivänä tammikuuta 1993 annetun lain (57/1993) 18 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

18 §

18 §

Muu täytäntöönpano ja virka-apu

Muu täytäntöönpano ja virka-apu

Velkajärjestelyn alettua ei saa panna täytäntöön päätöstä velallisen häätämisestä hallinnassaan olevasta huoneistosta, jota velallinen käyttää asuntonaan, jos hädän perusteena on huoneistosta suoritettavan, ennen velkajärjestelyn alkamista erääntyneen vuokran tai muun vastikkeen suorittamatta jättäminen. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain (809/91) nojalla tehtyä päätöstä velallisen asunnon ottamisesta yhtiön hallintaan. Tuomioistuimien voi kuitenkin velkojan vaatimuksesta sallia täytäntöönpanon, jos sen estyminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toimenpiteet, joihin velkoja on ryhtynyt huoneiston osalta, tai jos on ilmeistä, että velallinen ei kykene maksamaan velkajärjestelyn alkamisen jälkeen erääntyviä vuokria tai muita vastikkeitä.

Velkajärjestelyn alettua ei saa panna täytäntöön päätöstä velallisen häätämisestä hallinnassaan olevasta huoneistosta, jota velallinen käyttää asuntonaan, jos hädän perusteena on huoneistosta suoritettavan, ennen velkajärjestelyn alkamista erääntyneen vuokran tai muun vastikkeen suorittamatta jättäminen. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain (/) nojalla tehtyä päätöstä velallisen asunnon ottamisesta yhtiön hallintaan. Tuomioistuimien voi kuitenkin velkojan vaatimuksesta sallia täytäntöönpanon, jos sen estyminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toimenpiteet, joihin velkoja on ryhtynyt huoneiston osalta, tai jos on ilmeistä, että velallinen ei kykene maksamaan velkajärjestelyn alkamisen jälkeen erääntyviä vuokria tai muita vastikkeitä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

15.

Laki**yrityksen saneerauksesta annetun lain 21 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yrityksen saneerauksesta 25 tammikuuta 1993 annetun lain (47/1993) 21 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 247/2007, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

21 §

21 §

*Ulosmittauksen sekä muiden täytäntöönpanotoimenpiteiden kieltö**Ulosmittauksen sekä muiden täytäntöönpanotoimenpiteiden kieltö*

Menettelyn alettua ei saa panna täytäntöön päätöstä velallisen häätämistä hallinnassaan olevasta huoneistosta, jota pääasiallisesti käytetään menettelyn kohteena olevassa toiminnassa, jos häädön perusteena on huoneistosta suoritettavan, ennen hakemuksen vireilletuloa erääntyneen vuokran tai muun vastikkeen suorittamatta jättäminen. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain (809/1991) nojalla tehtyä päätöstä mainittuun tarkoitukseen käytettävän huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Tuomioistuimien voi kuitenkin velkojan vaatimuksesta sallia täytäntöönpanon, jos sen estyminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toimenpiteet, joihin velkoja on jo ryhtynyt huoneiston osalta.

Menettelyn alettua ei saa panna täytäntöön päätöstä velallisen häätämistä hallinnassaan olevasta huoneistosta, jota pääasiallisesti käytetään menettelyn kohteena olevassa toiminnassa, jos häädön perusteena on huoneistosta suoritettavan, ennen hakemuksen vireilletuloa erääntyneen vuokran tai muun vastikkeen suorittamatta jättäminen. Sama koskee asunto-osakeyhtiölain (/) nojalla tehtyä päätöstä mainittuun tarkoitukseen käytettävän huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Tuomioistuimien voi kuitenkin velkojan vaatimuksesta sallia täytäntöönpanon, jos sen estyminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toimenpiteet, joihin velkoja on jo ryhtynyt huoneiston osalta.

Tämä laki tulee voimaan _____ *päivänä*
kuuta 20 .

16.

Laki**ulosottokaaren 5 luvun 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 15 kesäkuuta 2007 annetun ulosottokaaren (705/2007) 5 luvun 7 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 luku

5 luku

Myynti

Myynti

7 §

7 §

Eräistä saatavista ilmoittaminen

Eräistä saatavista ilmoittaminen

Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä ilmoittaa ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 6 ja 86 §:ssä tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset.

Ulosottomiehen tulee ennen myyntiä ilmoittaa ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölain (/) 3 luvun 7 §:ssä tarkoitetut maksulaiminlyönnit ja 8 luvun 7 §:ssä tarkoitetut erät.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

17.

Laki

Kiinnitysluottopankkilain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 23 joulukuuta 1999 annetun kiinnitysluottopankkilain (1240/1999) 2 §:n 1 momentin 1 ja 1 a kohta, sellaisena kuin niistä on 1 a kohta laissa 78/2003, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Muut määritelmät

Muut määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöluotolla* luottoa, jonka vakuutena on asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 1 ja 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osake tai maakaaren (540/1995) 16 luvun 1 §:ssä tai 19 luvun 1 §:ssä tarkoitettu kiinnityskelpoinen kohde, taikka niihin rinnastuva Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva asunto tai kiinteistö; mitä tässä laissa säädetään asunto-osakkeesta, sovelletaan vastaavasti asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuun asumisoikeuteen;

1 a) *asuntoluotolla* kiinteistöluottoa, jonka vakuutena on asuinkiinteistöön vahvistettu kiinnitys tai asunto-osakeyhtiölain 1 §:ssä tarkoitettujen asunto-osakeyhtiön osakkeet ja niihin rinnastettavat osuudet tai asumisoikeus sekä edellä lueteltuihin rinnastuva Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva vastaava vakuus; asuinkiinteistöllä tarkoitetaan tässä kohdassa pääasiassa asumiskäyttöön tarkoitettua kiinteistöä tai kiinteistön osaa;

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöluotolla* luottoa, jonka vakuutena on asunto-osakeyhtiölain (/) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettujen asunto-osakeyhtiön tai 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettujen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake tai maakaaren (540/1995) 16 luvun 1 §:ssä tai 19 luvun 1 §:ssä tarkoitettu kiinnityskelpoinen kohde, taikka niihin rinnastuva Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva asunto tai kiinteistö; mitä tässä laissa säädetään asunto-osakkeesta, sovelletaan vastaavasti asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuun asumisoikeuteen;

1 a) *asuntoluotolla* kiinteistöluottoa, jonka vakuutena on asuinkiinteistöön vahvistettu kiinnitys tai asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettujen asunto-osakeyhtiön osakkeet ja niihin rinnastettavat osuudet tai asumisoikeus sekä edellä lueteltuihin rinnastuva Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa sijaitseva vastaava vakuus; asuinkiinteistöllä tarkoitetaan tässä kohdassa pääasiassa asumiskäyttöön tarkoitettua kiinteistöä tai kiinteistön osaa;

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

18.

Laki**arvopaperimarkkinalain 5 luvun 4 ja 5 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 26 toukokuuta 1989 annetun arvopaperimarkkinalain (495/1989) 5 luvun 4 §:n 4 momentti ja 5 a §:n 3 momentti, sellaisena kuin ne ovat laissa 923/2007, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 luku

5 luku

Markkinoiden väärinkäyttöä koskevat säännökset

Markkinoiden väärinkäyttöä koskevat säännökset

4 §

4 §

Edellä 1 momentissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteena olevan osakkeen liikkeeseen laskeneen yhtiön tytäryrityksiä ei tarvitse ilmoittaa. Ilmoitusvelvollisuus ei myöskään koske asunto-osakeyhtiöitä, asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 2 §:ssä tarkoitettuja kiinteistöosakeyhtiöitä eikä aatteellisia ja taloudellisia yhdistyksiä. Jos toisessa virkkeessä tarkoitettu yhteisö käy säännöllisesti kauppaa arvopapereilla, myös sitä koskevat tiedot on kuitenkin ilmoitettava.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteena olevan osakkeen liikkeeseen laskeneen yhtiön tytäryrityksiä ei tarvitse ilmoittaa. Ilmoitusvelvollisuus ei myöskään koske asunto-osakeyhtiöitä, asunto-osakeyhtiölain (/) 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja *keskinäisiä* kiinteistöosakeyhtiöitä eikä aatteellisia ja taloudellisia yhdistyksiä. Jos toisessa virkkeessä tarkoitettu yhteisö käy säännöllisesti kauppaa arvopapereilla, myös sitä koskevat tiedot on kuitenkin ilmoitettava.

5 a §

5 a §

Edellä 1 momentissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteena olevan osakkeen liikkeeseen laskeneen yhtiön tytäryrityksiä ei tarvitse ilmoittaa. Ilmoitusvelvollisuus ei myöskään koske asunto-osakeyhtiöitä, asunto-osakeyhtiölain 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistöosakeyhtiöitä eikä aatteellisia tai taloudellisia yhdistyksiä. Jos toisessa virkkeessä tarkoitettu yhteisö käy säännöllisesti kauppaa arvopapereilla, myös sitä koskevat tiedot on kuitenkin ilmoitettava.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin kohteena olevan osakkeen liikkeeseen laskeneen yhtiön tytäryrityksiä ei tarvitse ilmoittaa. Ilmoitusvelvollisuus ei myöskään koske asunto-osakeyhtiöitä, *keskinäisiä* kiinteistöosakeyhtiöitä eikä aatteellisia tai taloudellisia yhdistyksiä. Jos toisessa virkkeessä tarkoitettu yhteisö käy säännöllisesti kauppaa arvopapereilla, myös sitä koskevat tiedot on kuitenkin ilmoitettava.

Voimassa oleva laki

HE 24/2009 vp
Ehdotus

423

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 . _____

Liite 2

Hissin jälkiasennuksen kustannusten jako

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V		
Esim.																								
A3	3 (3/6) 2 (2/6) 1 (1/6) K	3 (3/6) 2 (2/6) 1 (1/6) K	U 3 (3/6) 2 (2/6) 1 (1/6)	U 3 (3/6) 2 (2/6) 1 (1/6) K	3 (4/9) 2 (3/9) 1 (2/9) P K	3 3,5/7,5 2 2,5/7,5 1 1,5/7,5 K	3 3,5/7,5 2 2,5/7,5 1 1,5/7,5 K	3 3,5/7,5 2 2,5/7,5 1 1,5/7,5 K	3 3,5/7,5 2 2,5/7,5 1 1,5/7,5 P K	3 3,5/7,5 2 2,5/7,5 1 1,5/7,5 P K	U 3 (4/9) 2 (3/9) 1 (2/9) P K	U 3 3,5/7,5 2 2,5/7,5 1 1,5/7,5 K	U 3 3,5/7,5 2 2,5/7,5 1 1,5/7,5 K	U 3 (3/6) 2 (2/6) 1 (1/6) K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	
		B3	C3	D3	E3	F3	G3	H3	I3	J3	K3	L3	M3	N3										

	O	P	Q	R	S	T	U	V	
Esim.									
O3	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K	U 3 3,5/9 2 2,5/9 1 1,5/9 P K
		P4	Q4	R3	S3	T4	U4	V5	

Hissin kustannusten jakaminen ehdotuksen mukaisesti, kun hissi pysähtyy jokaisen huoneiston sisäänkäynnin tasanteen kohdalla.
Kuviot ovat rakennusten poikkileikkauksia, joissa vaakaviivat ovat kerrostasanteita.
Kirjaimen perässä oleva luku on asuttujen kerrosten määrän.