

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakiä.

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäisiin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin ja muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi. Lisäksi hallintaanottomenettelyä ehdotetaan kehitettäväksi muun muassa lisäämällä lakiin säännökset hallintaanoton edellytyksenä olevan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköisestä tiedoksiannosta.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajiin ja asukkaisiin liittyvät konkurssin vaikutukset osakehuoneistojen hallintaan otettaisiin paremmin huomioon.

Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia muita muutoksia, joiden tarkoituksena on helpottaa lain tulkintaa ja selventää toimintatapoja. Muutosehdotukset perustuvat pääosin yhtiökäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa ilmenneihin muutostarpeisiin.

Esityksen tarkoituksena on päivittää asunto-osakeyhtiölaki. Esityksen tavoitteena on helpottaa taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista, hallintaanottoa, hallittua alasajoa sekä sähköautojen latausmahdollisuuden asentamista taloyhtiöihin. Lisäksi tarkoituksena on varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta samalla mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä lokakuuta 2026.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
PERUSTELUT	5
1 Asian tausta ja valmistelu	5
1.1 Tausta	5
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi	7
2.1 Tilastotietoja ja arvioita asunto-osakeyhtiökäytännöstä	7
2.2 Lainsäädäntö ja käytäntö	13
2.2.1 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus	13
2.2.2 Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo	27
2.2.2.1 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta	27
2.2.2.2 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen	29
2.2.2.3 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen	30
2.2.2.4 Asunto-osakeyhtiön konkurssi	32
2.2.3 Osakehuoneistoon pääsy	44
2.2.4 Osakehuoneiston hallintaanotto	45
2.2.5 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus	51
2.2.6 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella	54
2.2.7 Lunastuslauseke	57
2.2.8 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta	66
2.2.9 Vesikustannusten jakaminen	68
2.2.10 Kunnossapitovastuu ikkunoista	70
2.2.11 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista	72
2.2.12 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta	74
2.2.13 Yhtiökokousta koskevat säännökset	78
2.2.14 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella	80
2.2.15 Osakkeenomistajan tiedonsaanti hallituksen päätöksistä ja huoneistoa koskevista asiakirjoista	84
2.2.16 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta	85
2.2.17 Erityinen tarkastus	88
2.2.18 Osakeanti	89
2.2.19 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen	92
2.2.20 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu	93
2.2.21 Julkisen osakeluettelon tietosisällöksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä	96
3 Tavoitteet	96
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	97
4.1 Keskeiset ehdotukset	97
4.1.1 Lyhytvuokraus	97
4.1.2 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta	98
4.1.3 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen	99
4.1.4 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen	99
4.1.5 Asunto-osakeyhtiön konkurssi	100
4.1.6 Osakehuoneistoon pääsy	101

4.1.7 Hallintaanotto	102
4.1.8 Sähköautojen latauspisteet	103
4.1.9 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella	104
4.1.10 Lunastuslauseke	105
4.1.11 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta	106
4.1.12 Vesikustannusten jakaminen	106
4.1.13 Kunnossapitovastuu ikkunoista	106
4.1.14 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista ...	107
4.1.15 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta	107
4.1.16 Yhtiökokousta koskevat säännökset	108
4.1.17 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella	108
4.1.18 Osakkeenomistajan tiedonsaanti hallituksen päätöksistä ja huoneistoa koskevista asiakirjoista	109
4.1.19 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta	110
4.1.20 Erityinen tarkastus	111
4.1.21 Osakeanti	112
4.1.22 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen	112
4.1.23 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu	112
4.1.24 Julkisen osakeluettelon tietosisällöksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä ..	112
4.2 Pääasialliset vaikutukset	112
4.2.1 Yleistä	112
4.2.2 Taloudelliset vaikutukset	114
4.2.2.1 Vaikutukset taloyhtiöille ja osakkeenomistajille	114
4.2.2.2 Vaikutukset muihin yrityksiin	129
4.2.2.3 Vaikutukset asuntomarkkinoihin	129
4.2.2.4 Vaikutukset julkiseen talouteen ja kansantalouteen	131
4.2.3 Ympäristövaikutukset	131
4.2.4 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset	132
4.2.4.1 Perus- ja ihmisoikeusvaikutukset sekä muut vaikutukset eri osakas- ja asukasryhmiin	132
4.2.4.1 Vaikutukset tuomioistuimiin ja muihin viranomaisiin	137
4.2.4.2 Vaikutukset tietoyhteiskuntaan	138
4.2.5 Yhteisvaikutukset	139
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	140
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	140
5.1.1 Yleistä	140
5.1.2 Lyhyt vuokraus	140
5.1.3 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta	142
5.1.4 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen	143
5.1.5 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen	143
5.1.6 Asunto-osakeyhtiön konkurssi	144
5.1.7 Osakehuoneistoon pääsy	144
5.1.8 Osakehuoneiston hallintaanotto	145
5.1.9 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus	146

5.1.10 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella	147
5.1.11 Lunastuslauseke	147
5.1.12 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta	147
5.1.13 Vesikustannusten jakaminen	148
5.1.14 Kunnossapitovastuu ikkunoista	148
5.1.15 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista ...	148
5.1.16 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta	148
5.1.17 Yhtiökokousta koskevat säännökset	148
5.1.18 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella	149
5.1.19 Osakkeenomistajan tiedonsaanti hallituksen päätöksistä ja huoneistoa koskevista asiakirjoista	149
5.1.20 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta	149
5.1.21 Erityinen tarkastus	149
5.1.22 Osakeanti	149
5.1.23 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen	150
5.1.24 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu	150
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	150
6 Lausuntopalaute	151
6.1 Yhteenveto lausuntopalautteesta	151
6.2 Yksityiskohtaiset lausunnot	151
6.3 Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto	158
6.3.1 Lausunto	158
6.3.2 Lausunnon huomiointi esityksessä	159
7 Säännöskohtaiset perustelut	159
7.1 Asunto-osakeyhtiölaki	159
8 Lakia alemman asteinen sääntely	205
9 Voimaantulo	206
10 Esityksen riippuvuus muista esityksistä	206
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys	207
LAKIEHDOTUS	215
Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta	215
LIITTEET	231
RINNAKKAISTEKSTI	231
Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta	231
ASETUSLUONNOS	259
Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta	259

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009, AOYL) on ollut voimassa 15 vuotta. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaympäristö sekä kiinteistöjen, rakennusten ja huoneistojen käyttötavat ovat muuttuneet muun muassa väestön ikääntymisen, kasvukeskuksiin keskittymisen sekä kestävä kehityksen vaatimusten myötä. Asunto-osakeyhtiö on kuitenkin säilyttänyt asemansa suosittuna asumismuotona, ja kaupparekisterissä oli vuonna 2025 noin 92 000 yhtiötä. Näissä yhtiöissä asui arviolta noin 2,5 miljoonaa ihmistä, suurin osa omistusasunnoissa tai vuokralla. Merkittävä osa suomalaisten varallisuudesta on keskittynyt asuntovarallisuuteen.

Hallituksen esityksellä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (Vahva ja välittävä Suomi, Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58, Helsinki 2023) tavoitteiden toteuttamiseksi. Hallitusohjelma sisältää useita asunto-osakeyhtiölakia koskevia ja siihen liittyviä kirjauksia. Sen mukaan tavoitteena on asunto-osakeyhtiölain päivittäminen (s. 122), lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistaminen samalla mahdollistaen nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin (s. 126), sekä taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asuntojen hallintaanoton (s. 126), taloyhtiöiden hallittua alasajon (s. 126) ja sähköautojen latausmahdollisuuden asentamisen (s. 150) helpottaminen.

Asunto-osakeyhtiölakia on muutettu sen voimassaoloaikana useita kertoja. Keskeiset sisällölliset muutokset ovat koskeneet osakehuoneistorekisteriä (L 1330/2018 ja L 152/2023), asunto-osakeyhtiön purkamista ja uusrakentamista (L 183/2019), kulutukseen perustuvaa vesimaksuvastiketta (L 789/2020), yhtiökokouksiin etäosallistumista (L 661/2022), esteettömyyden parantamista (L 230/2023) sekä osakehuoneiston hallintaanoton helpottamista (428/2024). Lain voimassaoloaikana myös muu asunto-osakeyhtiön toiminnassa sovellettavaksi tuleva lainsäädäntö on muuttunut monelta osin.

1.2 Valmistelu

Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi. Samalla oikeusministeriö asetti seurantaryhmän seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä. Työryhmän toimeksiannon mukaisena tavoitteena oli vastata pääministeri Orpon hallitusohjelmassa esitettyihin tarpeisiin. Hallitusohjelmassa nimenomaisesti mainittujen tarpeiden lisäksi tavoitteena oli muutoinkin arvioida lain toimivuutta ja esittää tämän perusteella tarvittavia muutoksia sääntelyn ajantasaistamiseksi. Toimeksiannon mukaan muutokset toteutetaan asunto-osakeyhtiölain osittaisuudistuksena. Työryhmän toimeksiantona oli laatia mietintönsä hallituksen esityksen muotoon. Työryhmän toimikausi oli 5.1.2024–31.5.2025.

Työryhmässä oli oikeusministeriön lisäksi edustus Suomen Kiinteistöliitto ry:stä, Suomen Isännöintiliitto ry:stä, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:stä, Finanssiala ry:stä, Suomen Asianajajaliitosta ja Suomen Vuokranantajat ry:stä. Työryhmä kokoontui toimikautensa aikana 33 kertaa, minkä lisäksi työryhmän työtä jatkettiin vielä kahdella kokouksella kesäkuussa 2025.

Työryhmän työtä seuraamaan ja arvioimaan asetettiin myös seurantaryhmä, joka kokoontui toimikautensa aikana yhteensä viisi kertaa.

Työnsä ensi vaiheessa työryhmä valmisteli osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevan tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta 48/2004 vp), joiden tavoitteena oli vastata pääministeri Orpon hallitusohjelman mukaisiin tavoitteisiin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asuntojen hallintaanoton helpottamisesta (s. 126). Laki asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta tuli voimaan 8.7.2024.

Työryhmä kuuli toimikautensa aikana asiantuntijoita ja sidosryhmien edustajia esimerkiksi Turun yliopistosta, Konkurssiasiamiehen toimistosta sekä asianajotoimistoista. Lisäksi työryhmä järjesti keväällä 2024 yhdessä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (1328/2018, huoneenvuokralaki) muuttamista arvioineen oikeusministeriön työryhmän kanssa keskustelutilaisuuden vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön tiedonsaantioikeudesta poliisiasiain tietojärjestelmästä¹. Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden ja toimivuuden arvioinnissa on hyödynnetty oikeusministeriössä vuonna 2020 laadittua laajaa arviomuistiota asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista sekä arviomuistioon saatua lausuntopalautetta², sekä ympäristöministeriössä toteutettua alueiden eriytymistä koskevaa selvitystä³.

Työryhmän mietintö julkaistiin 15.8.2025. Mietintö ja muut valmisteluasiakirjat ovat saatavilla valtioneuvoston hankesivulla hankenumrolla OM119:00/2023, asunto-osakeyhtiölain tarkistaminen (linkki: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/c2a9849c-5e16-40b3-80cc-24f03a8a6567/content>).

Työryhmän mietinnöstä järjestettiin laaja lausuntokierros 15.8.–10.10.2025. Mietinnöstä pyydettiin lausuntoa 118 taholta (ministeriöt, valtion virastot ja laitokset, tuomioistuimet, yhdistykset, intressiorganisaatiot ja asiantuntijat). Lausuntoja saatiin yhteensä 111. Oikeusministeriö julkaisi saadusta lausuntopalautteesta tiivistelmän (saatavilla internet-sivulla: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/851e0ee6-1c03-44fc-b1ab-ba794607c077/content>). Saadusta lausuntopalautteesta on koostettu yhteenveto, jota selostetaan tarkemmin jaksossa 6.

Jatkovalmistelun aikana työryhmämietinnössä tunnistettuja sääntelyvaihtoehtoja on täydennetty muilla pienemmillä muutosehdotuksilla. Osakeyhtiölain ja osuuskuntalain uudistamista arvioiva työryhmämietintö valmistui asunto-osakeyhtiölakityöryhmämietinnön jälkeen, joten osa yhteensovittamista vaativia tarpeita oli mahdollista arvioida vasta lakien jatkovalmistelun aikana⁴. Muutostarpeet huomioidaan osakeyhtiölain ja osuuskuntalain ajantasaistamista koskevassa esityksessä.

¹ Oikeusministeriön hankesivu: Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain uudistaminen OM100:00/2023. Saatavilla: <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM100:00/2023>

² Oikeusministeriö: Asunto-osakeyhtiölaki arviomuistio 21.10.2020. Saatavilla: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>. Oikeusministeriö: Arviomuistio asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista. Lausuntotiivistelmä. Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2021:36. Saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163600/OM_2021_36_ML.pdf?sequence=4&isAllowed=y

³ Ympäristöministeriö: Valtakunnallinen alueiden eriytyminen selvitys, artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta. Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:24.

⁴ Oikeusministeriö: Osakeyhtiölain ja osuuskuntalain muuttaminen, työryhmämietintö. Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2025:53. Saatavilla:

Lainsäädännön arviointineuvosto antoi esityksestä lausunnon 9.3.2026.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Tilastotietoja ja arvioita asunto-osakeyhtiökäytännöstä

Nykytila. Kaupparekisterissä oli vuoden 2025 alussa noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiöiden määrä on kasvanut viiden vuoden aikana yhteensä n. 2 300 yhtiöllä. Vuoden 2022 aikana asunto-osakeyhtiöiden määrä kasvoi vuoteen 2021 verrattuna yli 1 000 yhtiön verran. Vuoden 2023 aikana asunto-osakeyhtiöiden määrä taas kasvoi vain yli 250 yhtiön verran ja vuoden 2024 aikana yli 200 yhtiön verran.⁵ Asunto-osakeyhtiöistä arviolta noin 80 000 on kotitalouksien omistamia ns. hajautetun omistuksen taloyhtiöitä. Loput ovat yritysten, esimerkiksi vuokrataloyhtiöiden omistamia asunto-osakeyhtiöitä. Hajautetun omistuksen taloyhtiökannassa on runsaat 1,3 miljoonaa asuntoa. Asukkaiden määrä on tässä kannassa noin 2,5 miljoonaa. Koko asuinrakennuskannan markkina-arvo arvioitiin olevan 2020-luvun alussa noin 480 mrd. euroa.⁶

Verohallinnon vuoden 2025 tiedot asunto-osakeyhtiöistä vaihtelevat muun muassa sen mukaan onko yhtiö toimiva vai toimimaton, omistaako yhtiö kiinteistön ja onko yhtiön osakeryhmiä myyty. Osa Verohallinnon tiedoista perustuu suoraan Maanmittauslaitoksen tietoihin. Seuraavissa taulukoissa on esitetty tietoja noin 92 000 Verohallinnon tiedossa olevan asunto-osakeyhtiön sijainnista, perustamisvuosikymmenestä sekä kokoluokasta.

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiöiden sijainti.

Sijainti	Osuus Verohallinnon tiedossa olevista asunto-osakeyhtiöistä
Pääkaupunkiseutu (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen)	25 %
Tampere	4 %
Oulu	3 %
Turku	3 %
Jyväskylä	3 %
Kuopio	2 %
Lahti	2 %

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/dda2af0f-3787-4e0a-93e7-78363c0b0157/content>.

⁵ PRH, yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Saatavilla:

<https://www.prh.fi/fi/yrityksetjayhteisot/yritystenlkm/lkm.html>

⁶ Pellervon Taloustutkimus ja Tampereen yliopisto: Asuinrakennusten korjaustarve 2020 – 2050, vuodelta 2022.

Taulukko 2. Asunto-osakeyhtiöiden perustamisvuosikymmen.

Taloyhtiön perustamisvuosikymmen	Osuus
ennen vuotta 1930	1 %
1930–1959	4 %
1960	8 %
1970	18 %
1980	28 %
1990	13 %
2000	13 %
2010	11 %
2020	4 %

Taulukko 3. Asunto-osakeyhtiöiden kokoluokka.

Kokoluokka	Asunto-osakeyhtiöiden osuus
Yksi osakehuoneisto	1 %
Kaksi osakehuoneistoa	14 %
3–5 osakehuoneistoa	18 %
6–10 osakehuoneistoa	21 %
11–20 osakehuoneistoa	18 %
21–30 osakehuoneistoa	10 %
31–40 osakehuoneistoa	6 %
41–50 osakehuoneistoa	4 %
yli 50 osakehuoneistoa	7 %

Verohallinnon tiedossa olevista asunto-osakeyhtiöistä noin 5 prosentissa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja.

Taulukko 4. Liikehuoneistojen maantieteellinen jakautuminen.

	Liikehuoneistojen osuus
Pääkaupunkiseutu (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen)	22 %
Turku	8 %
Tampere	5 %
Oulu	4 %
Pori	3 %
Vaasa	3 %

Asuinrakennuskannan kerrosalasta miltei 28 prosenttia sijaitsi Uudellamaalla vuonna 2023. Varsinais-Suomen sekä Pirkanmaan osuus oli molemmilla noin yhdeksän prosenttia. Näin ollen lähes puolet asuinrakennuskannasta sijaitsee näiden kolmen maakunnan alueella. Kerrostalokannasta näiden maakuntien osuus on 61 prosenttia. Sen sijaan omakotikannan painopiste on huomattavasti enemmän muualla, sillä näiden kolmen maakunnan osuus omakotikannasta oli vain kolmannes.⁷

Tilastokeskuksen rakennuskantaa koskevan tilaston mukaan vuoden 2024 lopussa koko Suomen asuntorakennuskannasta (yhteensä 1,3 miljoonaa asuinrakennusta) 12 prosenttia ja asutokannasta (yhteensä 3,2 miljoonaa asuntoa) 49 prosenttia oli asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja asunnot painoutuivat suurimpiin kasvukeskuksiin siten, että 29 prosenttia rakennuksista sekä 30 prosenttia asunnoista oli pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 18 prosenttia rakennuksista sekä 26 prosenttia asunnoista muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku).

Suomen kerrostalokannassa on paljon 1960- ja 1970-luvulla rakennettuja taloja, kun rivitalokannassa painottuu 1980-luku selvästi kerrostaloja enemmän. Viime vuosina alkaneen uudisrakentamisbuumin aikana rivitaloja ja omakotitaloja on rakennettu vähän ja rakentaminen on painottunut kerrostaloihin.⁸ Rakennuskannan ikääntyessä peruskorjattavaa paljon. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että osakkaiden, hallitusten ja isännöitsijöiden ymmärrys kunnossapidon ja talouden merkityksestä taloyhtiön kunnon ja arvon säilymisen kannalta

⁷ Kero, Jukka (2025). Taloyhtiöiden asuinrakennusten talous- ja korjausnäkökulmat aluekohtaisesti. Valtakunnallinen alueiden eriytyminen: artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta. Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:24. (jälj. Kero 2025)

⁸ Kero 2025.

korostuu. Ehdotuksilla pyritään muun ohella edistämään sitä, että osakehuoneistojen käyttö ja kunnossapito ovat niiden käyttötarkoituksen mukaisia, jolloin myös yhtiölle ja osakkaille aiheutuvat kustannukset, kuten hoitovastikkeen määrä, ovat riittävästi ennakoitavissa.

Ympäristöministeriön julkaiseman valtakunnallisen alueiden eriytymistä koskevan tarkastelun (ympäristöministeriön julkaisuja 2025:24) mukaan Suomen aluerakenteen kehitys on eriytynyttä, mikä johtuu muun muassa väestönkasvun, uusien työpaikkojen syntyminen ja muun taloudellisen toimeliaisuuden sekä uudisrakentamisen keskittymisestä aiempaa harvemmille alueille. Kasvavia kaupunkiseutuja lukuun ottamatta kehitys on muilla alueilla pääosin supistuvaa. Osalla alueista supistuminen on hidasta ja osalla alueista nopeaa. Alueellisessa kehityksessä on eroja riippuen siitä, miten ilmiötä tarkastellaan ja mitä mittaria käytetään. Väestön vähenemisestä huolimatta myös supistuvilla alueilla on tarve uusiutua ja asuntokantaa kunnostetaan ja jonkin verran rakennetaan uutta. Osa alueista on herkkiä tietyn elinkeinotoiminnan muutoksille, jolloin heikentynyt kysyntä saattaa aiheuttaa kerrannaisvaikutuksia. Silloin kun monet negatiiviset kehityskulut kasautuvat samalle alueelle, kasvaa riski siihen, että rakennuskannan ja rakennetun ympäristön kuntoa ei pystytä pitämään yllä.

Ympäristöministeriön tarkastelussa tunnistettiin alueita, joilla on asunto-osakeyhtiön talouden hoitoon suoraan tai epäsuorasti vaikuttavia riskitekijöitä. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi asuntojen vajaakäyttö, alentunut kysyntä sekä muut alueidenkäyttöön liittyvät taloudellista kehitystä heikentävät kehityskulut. Edelleen taloyhtiöiden tilanteeseen vaikuttaa kiinteistöjen ja rakennusten suunnitelmallinen ja pitkäaikainen hoitaminen, jolla voidaan vaikuttaa erinäisiin riskeihin. Korjaustöiden toteuttamisen kannalta keskeisiä tekijöitä ovat myös urakoitsijoiden saatavuus, remontoinnin hintataso ja kilpailutusmahdollisuudet. Osa rakennuskannasta on toisaalta jo nykytilassa purkukuntoista tai sellaista, johon ei kannata tehdä mittavia korjauksia, mutta rakennusta voidaan kuitenkin hyödyntää käyttöään loppuun tai jossain muussa kuin alkuperäisessä käyttötarkoituksessa.

Ympäristöministeriön selvityksen mukaan tyhjien tai vailla vakinaista asukasta olevien asuntojen osuus asuntokannasta on kasvanut kaikilla alueilla. Selvityksestä ilmenee tarkemmat tilastot eri alueilta ja asumismuodoista. Asunto-osakeyhtiöissä vailla vakinaisia asukkaita olevien kerros- ja rivitaloasuntojen osuus on noussut nopeimmin pienissä taajamissa. Näissä taajamissa on lisäksi runsaasti muuta tyhjillään oloa. Suurissa, yli 100 000 asukkaan taajamissa, tyhjien asuntojen määrä ja osuus on myös noussut, mikä on ollut seurausta uudisrakentamisen suuresta määrästä ja asuntokaupan hiljentyämisestä.

Asunto-osakeyhtiöiden omistamien rakennusten, erityisesti kerros- ja rivitalojen, purkaminen on yleistynyt viime vuosina. Purettujen asuntojen määrä on ollut arviolta 2 000 vuodessa. Suurissa taajamissa purkaminen liittyy usein uudisrakentamiseen, kun pienissä taajamissa on kyse ilman käyttöä jääneiden huonokuntoisten rakennusten purkamisesta ja asuntomarkkinoiden tervehdyttämisestä.

Alueiden kasvunäkymät. Tilastokeskuksen syksyn 2024 väestöennusteen mukaan väkiluku kasvaa vuoteen 2045 mennessä kahdeksassa maakunnassa ja vähenee 11 maakunnassa. Suurimman väestönkasvun saisivat Uusimaa ja Pirkanmaa. Kymenlaaksossa, Etelä-Savossa ja Kainuussa väestön ennustetaan vähenevän nykyisestä yli kymmenesosalla. Ennuste on trendilaskelma ja perustuu havaintoihin syntyvyyden, kuolevuuden ja muuttoliikkeen menneestä kehityksestä. Väestön liikkeessa on nähtävissä kehitystä, jossa alueet eriytyvät toisistaan väestönkasvun epätasaisen jakautumisen seurauksena. Tästä johtuen kaupungistuminen on muuttanut metropolisaatioksi, jossa väestön ennustetaan seuraavan 20 vuoden aikana keskittyvän erityisesti Helsingin seudulle ja sen ympärille kasvukeskuksiin.

Asunto-osakeyhtiöiden korjausnäkyvät. Kiinteistökannan vanheneminen näkyy erityisesti siinä, että asuinrakennusten ylläpito- ja korjauskustannukset ovat nousseet viime vuosina. Kiinteistön ylläpitokustannusten nousu on ollut ripeää viimeisen runsaan 20 vuoden aikana. Vuodesta 2000 Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) on noussut miltei 140 prosenttia, noin 15 prosenttia kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja enemmän. Kuntakohtaisia maksuja on nostettu muun muassa sen takia, että esimerkiksi energia- ja vesilaitosten kustannukset ovat nousseet, ja investointeja laitoksiin on toteutettu.

Suomen Kiinteistöliitto on vertaillut kaupunkikohtaisia kiinteistökustannuksia vuosittain Indeksitalo-nimisellä vertailupalvelulla. Siinä vakiomuotoisella keskustan kerrostalokiinteistön perusteella on vertailtu nykyisin 59 kaupungin taloyhtiöille aiheutuvia kiinteistöveron, kaukolämmön, vesimaksujen, kiinteistösähkön ja jätemaksujen kustannusvaikutusta. Tällä tavoin pystytään arvioimaan kuntakohtaisten vero- ja tariffiratkaisujen osuus taloyhtiöiden hoitokustannuksista. Kun tarkastellaan kehitystä vuodesta 2009, KYKI-indeksi on noussut noin 60 prosenttia vuoteen 2025, Kiinteistöliiton Indeksitalo-taksat keskimäärin 84 prosenttia. Toisaalta käytettävissä olevat tulot ovat nousseet vain noin 52 prosenttia⁹. Indeksitalon kustannusmuutos osoittaa pelkkien taksojen muutosta. Yksittäisen taloyhtiön kohdalla hoitokulujen keskimääräiseen eurojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen ja taksojen lisäksi energiatehokkuuden ja energiankäytön kehitys, sekä lämmitystarpeen vaihtelut.¹⁰ Tilastokeskuksen asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston ja Kiinteistöliiton vuoden 2025 hoitovastikekyselyn perusteella kerrostaloyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut ilman korjauskustannuksia nousivat vuodesta 2009 vuoteen 2025 arviolta 60 prosenttia.

Suomen asuinrakennusten tekninen korjaustarve on tulevana vuosikymmeninä keskimäärin 7,8 miljardia euroa vuodessa vuoden 2021 kustannustasolla tarkasteltuna. Tästä noin 95 prosenttia on taloudellisesti perusteltua, ja loput viisi prosenttia eivät olisi taloudelliselta perusteltuja korjata. Korjausinvestointien kokonaismäärä vastaa melko hyvin vuotuista korjaustarvetta, mutta tarpeen arvioitiin kasvavan tulevaisuudessa, koska rakennuskanta ikääntyy. 1970- ja 1980-lukujen asuinrakennuskantaa on paljon, ja se tulee yhä laajemmin peruskorjausten kohteeksi lähivuosina ja -vuosikymmeninä.

Aikavälillä 2022–2050 teknisen korjaustarpeen arvioidaan olevan vuosittain keskimäärin 4,07 miljoonaa asuineliötä, mikä vastaa 1,8 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan. Ikääntyvän rakennuskannan vuoksi tarkastelujaksolla arvioidaan olevan nouseva trendi: vuonna 2022 tekninen korjaustarve kosketti 3,66 miljoonaa asuineliötä (1,6 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan), mutta vuoteen 2050 mennessä tarve nousee 4,37 miljoonaan asuineliöön (1,9 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan). Euromääräisesti tarkasteltuna tekninen korjaustarve PTT:n ja Tampereen yliopiston tutkimuksessa on havaintojaksolla keskimäärin 7,79 mrd. euroa vuodessa vuoden 2021 kustannustasossa mitattuna.¹¹

Isännöintiliiton vuoden 2025 talousbarometrin mukaan isännöitsijät ovat skeptisiä taloyhtiöiden korjaamisen piristymisestä. Vain hiukan alle joka viides vastaaja arvioi, että korjauksia tullaan tekemään hänen hallinnoimissaan taloyhtiöissä seuraavan 12 kuukauden aikana enemmän verrattuna edelliseen 12 kuukauteen. Vastaavasti 16 prosenttia vastaajista arvioi korjausrakentamisen vähenevän. 58 prosenttia isännöitsijöistä arvioi, että korjausrakentamista tullaan tekemään saman verran. Merkittävimmiksi syiksi korjausten tekemättä jättämiselle

⁹ Kero 2025b Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentaminen ja sen rahoitus – Näkymät ja toimenpidetarpeet. Kiinteistöliiton selvitys.

¹⁰ Kero 2025.

¹¹ Kero 2025.

nostettiin osakkaiden tai hallituksen haluttomuus tehdä korjauksia sekä korjausten liian korkea hinta.¹²

Kasvavilla alueilla vanhojen asuntojen peruskorjaus on yleistä, kun taantuvilla alueilla peruskorjauksia tehdään niukasti. Haasteena on, että peruskorjausten kustannus on usein markkinahintaa korkeampi, jolloin myös alhaiset vakuusarvot heikentävät rahoituksen saatavuutta.¹³ Vuoden 2022 tietoihin perustuvan arvion mukaan noin viittä prosenttia koko asuinrakennuskannasta, erityisesti pientalokannasta, ei ole taloudellisesti perusteltua korjata teknisen vanhenemisen mukaisesti tulevana vuosina teknisen vanhenemisen takia. Näistä taloudellisesti perustelemattomista korjaustilanteista noin 70 prosentin arvioidaan sijaitsevan väestöltään supistuvilla tai paljon supistuvilla alueilla, kun asuntorakennuskannasta yleisesti noin 40 prosenttia sijaitsee näillä alueilla.¹⁴

Säännöllinen kunnossapito pitää yhtiön rakennuksen ja kiinteistön arvon vakaana. Taloyhtiökannan markkina-arvo on arviolta 250–300 mrd. euroa, joissa kokonaisvelka-aste (asuntolainojen ja taloyhtiöiden lainaosuuksien summan osuus) on arviolta 25–30 prosenttia¹⁵. Henkilökohtaisten lainojen lisäksi taloyhtiöissä on osakkaiden vastuulla taloyhtiölainoja, joita osakkaat lyhentävät maksamalla rahoitusvastikkeita¹⁶. Siten yhtiöt ja niiden osakehuoneistot muodostavat merkittävän osan suomalaisten kansallisvarallisuudesta. Asunto- ja taloyhtiölainat muodostavat suomalaisten rahalaitoslainojen lainataakasta suurimman osan.¹⁷ Rakennuskannan vanhetessa suuri osa yhtiöistä joutuu ottamaan velkarahoitusta rahoittaakseen yhtiöiden peruskorjauksia. Nopeasti nousseet korot ja kustannukset voivat heikentää yhtiöiden lainansaantimahdollisuuksia ja lisäksi erityisesti pienimmillä (alle viiden osakehuoneiston) taloyhtiöillä on havaittu olevan vaikeuksia saada ylipäättään lainarahoitusta. Lainarahoituksen saaminen voi olla hankalaa myös sen takia, että peruskorjauksia on lykätty tarpeettomasti eteenpäin ja/tai yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksella ei niiden sijainnin johdosta ole vakuusarvoa. Mikäli kiinteistöjen kunto huononee ja peruskorjauksia lykätään, voi aiheutua yllättäviä vahinkoja. Tällöin erityisesti vanhoissa taloyhtiöissä voi olla hankaluuksia saada myös vakuutuskorvauksia. Mikäli taloyhtiö ei saa tarvitsemaansa rahoitusta, jäävät kustannukset osakkaiden maksettaviksi sikäli, kun osakkailla on maksukykyä ja -halukkuutta.

Väestöltään supistuvilla ja paljon supistuvilla alueilla myös taloudellisesti perusteltuihin korjauksiin voi olla haastavaa saada lainaa. Esimerkiksi kerrostaloasuntojen keskihintoja

¹² Isännöintiliitto: Talous- ja isännöintiyritysbarometri 2025. Saatavilla:

https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2025/12/Talous-ja-isannointiyritysbarometri-2025-tulokset_uusi.pdf. Talousbarometriin vastasi syksyllä 2025 yhteensä 308 isännöintialan ammattilaista, jotka hallinnoivat 6 900 taloyhtiötä.

¹³ Yhteenveto ja johtopäätökset alueiden eriytymisestä. Valtakunnallinen alueiden eriytyminen: artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta, Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:24.

¹⁴ Huovari, Janne – Kurvinen, Antti – Lahtinen, Markus – Saari, Arto – Sen Tuuli: Asuinrakennusten korjaustarve 2020-2050. PTT raportteja 276 2022. Saatavilla: https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/julkaisut/asuinrakennusten-korjaustarve-2020-2050-ptt-raportteja-276_.pdf.

¹⁵ Kiinteistöliitto: Hajautetun omistuksen taloyhtiöt: Perusfaktoja. Kiinteistöliiton blogi 25.3.2024. Saatavilla: https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/tutkijakehittaa/hajautetunomistuksentaloyhtiöt_2024/.

¹⁶ Suomen Pankki: Voimakkaasti velkaantuneiden taloudellinen tilanne vaihtelee Suomessa. Analyysi 25.11.2021. Saatavilla: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/artikkelit/voimakkaasti-velkaantuneiden-taloudellisen-tilanne-vaihtelee-suomessa/>

¹⁷ Tilastokeskus: Kotitalouksien velat ja rahoitusvarallisuus – molemmat ovat kasvaneet 2000-luvulla. Artikkelit 28.2.2020. Saatavilla: <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/kotitalouksien-velat-ja-rahoitusvarallisuus-molemmat-ovat-kasvaneet-2000-luvulla>

vuonna 2023 vertaillen hintojen keskiarvo oli n. 2 300 €/neliö, mutta postinumeroista kolmannes oli alueilla, joissa hinta oli korkeintaan 1 400 euroa neliöltä. Alhainen markkinahinta vaikuttaa suoraan lainojen vakuusarvoihin ja sitä kautta taloyhtiöiden lainansaantiin. Asuntojen reaalihintojen tarkastellessa taas pääkaupunkiseudun ulkopuolinen Suomi on menettänyt vuoden 2000 asuntojen hintojen reaalitasosta keskimäärin noin seitsemän prosenttia vuoteen 2024 mennessä, kun taas esimerkiksi Helsinki-1-alueen reaalihintana oli vuonna 2024 noin 70 prosenttia korkeampi kuin vuonna 2000.¹⁸

Myös pääkaupunkiseudun sisällä arvioidaan olevan tietyillä alueilla yhtiöitä, joiden lainansaantimahdollisuudet ovat heikentyneet hintakehityksen myötä. Mikäli yhtiön on pakko toteuttaa suurempia hankkeita yhdellä kertaa, osakkaiden varat sekä taloyhtiön ennakoon kerätyt varat muodostavat tärkeän osan kokonaisrahoituksesta.

2.2 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.2.1 Asuinhuoneiston lyhyt vuokraus

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:2.2 §). Huoneiston hallintaoikeuden on katsottu vastaavan pitkälti omistusoikeutta.¹⁹ Osakkaalla on yksinoikeus hallita ja käyttää yhtiöjärjestyksen mukaan hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa. Laissa on nimenomaisesti otettu huomioon osakkeenomistajan oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (AOYL 1:4 §). Lainkohdassa tai sen esitöissä ei ole erikseen rajoitettu sitä, kuinka pitkäksi tai lyhyeksi ajaksi huoneiston tai sen osan luovuttamisen tulee tai se voi tapahtua eikä sitä, minkälaiseen käyttöön huoneisto voidaan luovuttaa. Viimeksi mainittua rajoittaa osakehuoneiston käyttötarkoitus; osakkeenomistaja ei voi käyttää huoneistoa tavalla tai luovuttaa sitä käytettäväksi sellaiseen tarkoitukseen, jota yhtiöjärjestys ei salli (ks. AOYL 8:2.1 §:n 3 kohta ja 2 momentti).

Asunto-osakeyhtiön määritelmästä seuraa, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättyä tarkoituksena on oltava omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (AOYL 1:2.1 §).²⁰ Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava kunkin osakehuoneiston käyttötarkoitus (AOYL 1:13.1 §:n 4-kohta). Laissa ei ole määritelty sitä, mitä asumisella tarkoitetaan osakehuoneiston käyttötarkoituksena. Yhtiöjärjestyksen määräysten tulkinnassa lähtökohtana on niiden sanamuoto. Sanamuodon mukaisesta tulkinnasta voidaan poiketa silloin kun tällainen tulkinta ei vastaa sitä tarkoitusta, joka määräyksellä osana

¹⁸ Kero 2025.

¹⁹ Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo A. – Nevala, Tapio: Asunto-osakeyhtiölaki. 5., uudistettu painos. Alma Talent 2025 (jälj. *Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025*), s. 14 sekä Furuholm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén Aki: Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 1. 5. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus 2023 (jälj. *Furuholm et al. 2023a*), s. 36.

²⁰ Ks. Jauhiainen – Järvinen – Nevala, s. 6 ja 14, jonka mukaan huoneiston määrittelyllä ei käytännössä ole yhtiön rekisteröinnin jälkeen merkitystä sen suhteen, sovelletaanko yhtiöön asunto-osakeyhtiölakia vai ei. Vaikka rekisteröinnin jälkeen ilmeni, että yhtiötä ei olisi saanut rekisteröidä asunto-osakeyhtiönä, yhtiöön sovellettavan yhtiölain vaihtamisesta päätetään ja päätös rekisteröidään yhtiömuodon muuttamisesta säädetyllä tavalla (ks. AOYL 6:37 §).

yhtiöjärjestyksestä on, tai se johtaa yhtiön, osakkeenomistajan tai luovutuksensaajan kannalta yllättävään tai kohtuuttomaan lopputulokseen (ks. mm. KKO 2001:57 ja 2017:2).

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen arviointi tulee ajankohtaiseksi ensinnäkin arvioitaessa yhtiön mahdollisuutta ottaa osakehuoneisto hallintaansa. Osakehuoneiston hallintaanotto voi tulla kyseeseen, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta (AOYL 8:2.1 §:n 3 kohta). Lisäksi edellytetään, että rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys (AOYL 8:2.2 §). Tällöin käyttötarkoituksen arvioinnissa painottuu yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille (yhtiön ja osakkaiden vuokralaiset) aiheutuvien kustannusten, häiriytyksen ja muun vaivan määrä sekä yhtiöjärjestyksen tulkinta. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, ettei huoneiston rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen osakehuoneiston käyttö yksistään oikeuta hallintaanottoon.²¹

Arvioitaessa sitä, milloin osakehuoneiston käyttäminen muuhun kuin yhtiöjärjestyksessä määrättyyn tarkoitukseen voi olla oleellisesti yhtiöjärjestyksen vastaista, voidaan kiinnittää huomiota muun muassa siihen, kuinka paljon huoneistossa harjoitettavaan toimintaan on palkattu ulkopuolista työvoimaa tai missä määrin toiminnasta aiheutuu häiriötä talon muille asukkaille tai lisäkustannuksia yhtiölle (HE 216/1990 vp, s. 61). Lain esitöiden mukaan huoneiston käyttämisellä oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti lieenee tavallisesti vähäistä suurempi merkitys. Tosin yhtiöjärjestyksen vastainen käyttökin voi olla sen luontoista, että siitä ei aiheudu muille osakkeenomistajille minkäänlaista häiriötä tai yhtiölle vahinkoa, jolloin menettelyllä olisi vain vähäinen merkitys (HE 216/1990 vp, s. 62). Se, käytetäänkö huoneistoa yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisesti ja onko tällaisella käytöllä vähäistä suurempi merkitys, riippuu asiaa koskevista olosuhteista, jotka on arvioitava tapauskohtaisesti. Yleispätevästi ei voida etukäteen sanoa, milloin menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Arviointiin saattaa vaikuttaa esimerkiksi se, häiritseekö käyttö tosiasiallisesti talon muita asukkaita tai onko se toistuvaa (vrt. HE 216/1990 vp s. 62). Oikeuskäytännössä osakehuoneiston yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaista käyttöä on arvioitu muun muassa seuraavissa tapauksissa:

KKO (1992:9²²) on pitänyt asuinkäyttötarkoituksesta poikkeavaan käyttöön (osakehuoneisto perhepäivähoidon käytössä) liittyvänä vähäisenä häiriönä sitä, että lähinnä yövuorossa olleet asukkaat olivat joitakin kertoja heränneet ääniin, joita on syntynyt tuotaessa lapsia hoitoon tai vietäessä heitä aamupäivällä ulos leikkimään. Tämä ei kuitenkaan tapahtunut sellaiseen aikaan, jolloin asuintaloissa yleensä edellytetään vältettävän äänekästä toimintaa eikä asiassa muutenkaan näytetty rikotun, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

KKO (2019:38²³) on osana kokonaisarviota kiinnittänyt huomiota siihen, onko asiassa ilmennyt huoneiston poikkeavasta käytöstä aiheutuneen muille osakkeenomistajille tai yhtiölle haittaa tai lisäkustannuksia (ks. erit. 31 kappale – tapauksessa sinänsä oli kyse kokoushuoneistosta,

²¹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 758 ja Furuholm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén Aki: Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 2. 5. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus 2023 (jälj. *Furuholm et al. 2023b*), s. 162.

²² KKO:1992:9. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/1992/9>

²³ KKO:2019:38. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-oikeus/ennakkopaatokset/2019/38>

myymälästä ja myyntinäyttelytilasta ja yhtiöjärjestyksen vastainen käyttö koski muuta määräystä kuin asumistarkoitusta).

RHO (11.9.1996 nro 1028) arvioi asuinhuoneiston käytön huoneiston omistajayhtiön työntekijöiden työskentely-, majoitus- ja lepoiloina tarkoittavan yhtiöjärjestyksen vastaista käyttöä. Huoneiston käyttäjien joukko oli suuri: huoneistoon oli mm. teetetty 23 avainta. Rakennusvalvontaviranomaiset olivat katsoneet huoneiston käytön poikkeavan olennaisesti rakennusluvan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Hovioikeus katsoi, että kyseisen osakkeenomistajan menettelystä aiheutui häiriötä tai vahinkoa siinä määrin, että rikkomusta ei voitu pitää vähäisenä.

Tiedossa ei ole varsinaisia ennakkopäätöksiä lyhytvuokraukseen liittyvissä hallintaanottotapauksissa. Pirkanmaan kärjäoikeus arvioi lyhytvuokrausta koskeneessa hallintaanottoasiassa (L 758/2023/50), että asuinhuoneistoksi yhtiöjärjestyksessä määriteltyä huoneistoa tulee käyttää ainakin pääosin asumiseen, eikä esimerkiksi varasto- tai liiketilana. Kärjäoikeus kiinnitti huomiota myös siihen, ettei taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä ollut rajoitteita huoneiston vuokraamiselle eikä asunto-osakeyhtiölaissa tai muussakaan lainsäädännössä ole säännöksiä osakkeenomistajan oikeudesta vuokrata hallitsemaansa huoneistoa pitkä- tai lyhytkestoisesti. Kärjäoikeuden mukaan raja tulee vastaan, jos vuokraustoiminta on sen laatuista, että se katsotaan ammattimaiseksi majoitustoiminnaksi, jolloin hallintaan ottaminen voi olla mahdollista. Kärjäoikeus päätyi pitämään huoneiston hallintaanottamista koskevaa päätöstä pätemättömänä sen johdosta, ettei varoituksen antamiselle asiassa ollut edellytyksiä. Tämän johdosta kärjäoikeudessa arvioitavaksi ei tullut, oliko hallintaanotolle ollut huoneiston käyttämisestä johtuvia perusteita. Hovioikeus arvioi asiaa toisin; sen mukaan osakkeenomistajalle oli annettu pätevä kirjallinen varoitus huoneiston käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä ennen yhtiökokouksen päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Hovioikeus kumosi kärjäoikeuden tuomion ja palautti asian kärjäoikeuteen muiden kanneperusteiden (mm. oliko huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain mukaiset perusteet) käsittelemiseksi. Hovioikeuden ratkaisu ei ole lainvoimainen.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että arvioitaessa, milloin huoneistoa käytetään olennaisesti käyttötarkoituksen vastaisesti, on perusteltua tulkita yhtiöjärjestyksen määräyksiä suhteellisen laajasti.²⁴ Tätä on perusteltu sillä, että osakkeenomistajan hallintaoikeus on tarkoitettu omistusoikeutta muistuttavaksi oikeudeksi eikä sitä ole perusteltua kaventaa tulkinnanvaraisten ilmaisuuden supistavalla tulkinnalla.

Osakehuoneiston oleellisen yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön lisäksi hallintaanotto voi tulla kyseeseen, jos osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen (AOYL 8:2.1 §:n 4–5 kohta). Naapurussuhteisiin liittyy kohtuullinen sietämisvelvollisuus toisista huoneistoista tulevista normaaleista elämän äänistä ja muista häiriöistä.²⁵

²⁴ Aunola, Essi – Rosen, Aki: Huoneiston hallintaanotto asunto-osakeyhtiössä. Rakennustieto OY 2013, s. 36 ja siinä viitattu Kyläkallio – Irola – Kyläkallio: Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö, 2003, s. 638–639

²⁵ Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko: Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Sanoma Pro Oy 2011, s. 243 ja Furuhejm – Kanerva – Kinnunen – Kuhanen 2015, s. 306. Ks. Kouvolan HO 15.12.1993 nro 2017, jossa äänet ovat olleet normaalista elämästä aiheutuneita, mutta epätavallisen usein ja epätavalliseen aikaan tapahtuessaan ylittivät hallintaanottokynnyksen. Osakkeenomistaja oli tuulettanut huoneistoa porraskäytävään, juoksuttanut tarpeettomasti vettä, käyttäytynyt sopimattomasti katsottavalla tavalla muita asukkaita kohtaan, jättänyt tahallaan valoja palamaan yhteistiloihin ja

Yhtiömuotoisessa asumisessa on sietämisvelvollisuus erityisesti päiväsaikaan aiheutetuista äänistä.²⁶ Naapureilta ei voida edellyttää sietämistä, jos häiriötä kuitenkin ilmenee tavallista tiheämmin ja pitkään kestävinä ajanjaksoina.²⁷ Asunto-osakeyhtiön huoneiston asukkaalla on oikeus elää häiriötöntä elämää asunnossaan, joten kohtuuttoman häiriön aiheuttaminen toiselle on kiellettyä.²⁸

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 (AOYL 8:3.1 §). Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi (AOYL 8:3.2 §). 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 (AOYL 8:3.3 §). Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta yhtiölle jo aiheutuneet kustannukset (AOYL 8:3.4 §).

Osakehuoneiston käyttötarkoitus voi tulla arvioitavaksi myös yhtiöjärjestyksestä muutettaessa. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava laissa tarkoitetun määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa tai muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toiseksi (AOYL 6:35.1 §:n 1–2 kohta). Ensin mainitun säännöksen esitöiden (HE 24/2009 vp s. 145) mukaan hallintaoikeuden muutoksena pidetään myös rajoitusta, joka estää tai haittaa huoneiston käyttämistä sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla. Kohtaa sovelletaan siten esimerkiksi päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että asuinhuoneistoa ei saisi vuokrata asuinkäyttöön tai siten, että asuinhuoneistossa ei saisi pitää tavanomaisia lemmikkieläimiä tai jossain muussa

aiheuttanut tahallaan muita häiritseviä ääniä. Rikkomuksella ei katsottu olevan vain vähäistä merkitystä huomioon ottaen häiriöiden jatkuminen pitkähkön aikaa.

²⁶ Ks. esim. Helsingin HO 30.1.2014 nro 179 (S 13/2410). Tapauksessa häiriöt olivat olennaisia ja tapahtuivat suurimmaksi osaksi yöaikaan.

²⁷ Ks. esim. Itä-Suomen HO 8.1.2002 nro 6 (S 01/586). Tapauksessa kuukausia kestänyt, satunnainen öinen huutaminen, johon naapurit heräävät, ei kuulu normaalin melutason piiriin.

²⁸ Saarnilehto, Ari: Hyvän tavan vastaisuudesta. Turun yliopisto 1993, s. 193. Ks. oikeuskäytännöstä esim. Kouvolan HO 7.2.2001 nro 177 (S 00/810), jossa korostetaan yleistä periaatetta, jonka mukaan yhteisöasumisessa jokaisen asukkaan on otettava huomioon yhteisön toiset asukkaat ja Turun HO 16.1.2003 nro 112 (S 02/436)

suhteessa viettää tavanomaista elämää. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että mainittu suostumusvaatimus koskee huoneiston Airbnb-käytön rajoittamista.²⁹

Käyttötarkoituksen muuttamista koskevan suostumusvaatimuksen osalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että asuinhuoneistoksi yhtiöjärjestyksessä määriteltyä osakehuoneistoa saa käyttää pysyvän ja väliaikaisen asumisen lisäksi muuhun asumista pääosin vastaavaan toimintaan, kuten tavanomaiseen perhepäivä-, hoito- ja vanhusten hoitokotitoimintaan, sekä asumisen lisäksi osittain muuhun toimintaan.³⁰ Käytännössä suostumusvaatimus olennaisesti rajoittaa, ja usein estää, osakkaan hallintaoikeutta rajoittavista yhtiöjärjestysmuutoksista päättämisen yhtiön elinkaaren aikana. Yhtiötä perustettaessa tällaisten rajoitusten ottaminen yhtiöjärjestykseen on sen sijaan olennaisesti helpompaa.

Markkinaoikeus (jälj. myös MAO) on ratkaisussaan 8/17³¹ (lainvoimainen) arvioinut sitä, voidaanko yhtiöjärjestyksessä ilman osakkaan suostumusta kokonaan kieltää liiketoimintana harjoitettu huoneistohotelli- ja majoitustoiminta osakehuoneistossa, joka on yhtiöjärjestyksen mukaan tarkoitettu asumiseen. MAO:n mukaan tapauksessa yhtiöjärjestyksen huoneistotelitelmissä määritetty käyttötarkoitus rajoitti osakkeenomistajan hallintaoikeutta siten, että huoneistoa ei voi käyttää eikä siten myöskään luovuttaa muuhun käyttötarkoitukseen kuin käytettäväksi asuntona. Asiassa oli näin ollen MAO:n mukaan ratkaistava, merkitsikö yhtiökokouksen päättämä yhtiöjärjestyksen muutos rajoitusta osakkeenomistajan oikeuteen käyttää huoneistoaan asuntona ja vuokrata se käytettäväksi sanottuun tarkoitukseen.

MAO viittasi oikeuskirjallisuuteen (Kaila, Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan, 1995, s. 51), jossa on aikaisemmin voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain (809/1991) vastaavan säännöksen osalta todettu, että asuinhuoneistossa voidaan vakiintuneen käytännön mukaan harjoittaa hyvinkin laajaa ammatinharjoittajan toimintaa. Arvioitaessa huoneiston käytön aiotun tarkoituksen tai yhtiöjärjestyksen vastaisuutta voitiin MAO:n mukaan kiinnittää huomiota muun ohella siihen, kuinka paljon huoneistossa harjoitettavaan toimintaan on palkattu ulkopuolista työvoimaa tai missä määrin toiminnasta aiheutuu häiriötä talon muille asukkaille tai lisäkustannuksia yhtiölle. MAO:n mukaan se, käytetäänkö huoneistoa yhtiöjärjestyksen mukaisen asumiskäytön vastaisesti, riippuu asiaa koskevista olosuhteista, jotka on arvioitava kussakin tapauksessa erikseen. Huoneiston käyttäminen huoneistohotellina tai majoitusta koskevaan liiketoimintaan saattoi MAO:n mukaan tapauskohtaisesti olla asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista. Näin ollen MAO katsoi, että yhtiöjärjestyksen kieltä vuokrata tai käyttää huoneistoa huoneistohotellitarkoitukseen tai majoitusliiketoimintaan on merkinnyt sellaista muutosta osakkeiden tuottamaan oikeuteen hallita huoneistoa, mihin on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 35 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan tullut saada kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle (AOYL 24:2.1 §). Osakkaan vastuu huoneistossa oleskelevan aiheuttamasta vahingosta on myös tuottamuvastuuta. Osakas voi

²⁹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 517 viittauksin jäljempänä käsiteltävään MAO 8/17. Samoin Furuholm et al. 2023b, s. 524.

³⁰ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 588.

³¹ MAO:8/17. Saatavilla:

<https://www.markkinaoikeus.fi/fi/index/paatokset/teollisjatekijanoikeudellisetasiat/1485939213285.htm>

siten olla vastuussa esimerkiksi vuokralaisensa tai vieraansa aiheuttamasta vahingosta. Huolellisuusvaatimuksensa perusteella osakkaan on tavanomaisella huolellisuudella valittava vuokralaisensa ja tavanomaisella tavalla seurattava vuokralle antamansa huoneiston kuntoa. Yleensä osakas voi luottaa siihen, että esimerkiksi vuokralainen huolehtii huoneistosta huolellisesti. Jos esimerkiksi vuokralaisen käyttäytymisen tai yhtiön tai muiden osakkaiden yhteydenottojen perusteella taikka muusta syystä osakkaan on syytä olettaa, että vuokralainen laiminlyö velvollisuuksiaan esimerkiksi vuokrasuhteeseen perustuvasta huolenpitovelvollisuudesta, osakkaan on huolehdittava siitä, että huoneiston kunto tarkistetaan riittävän usein (HE 24/2009 vp, s. 276). Ellei osakas tällöin huolehdi huoneiston kunnan tarkastamisesta, saattaa osakas olla vahingonkorvausvelvollinen. Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla asunto-osakeyhtiölain 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuudesta, kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menettelleensä huolellisesti (AOYL 24:2.2 §). Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat sekä hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti (AOYL 4:3 §).

Muu lainsäädäntö

Rakentamista ja alueiden käyttöä koskeva sääntely. Asumisen ja majoittumisen määrittelyillä on merkitystä myös esimerkiksi alueiden käytössä ja rakentamisessa, jota koskevat säännökset ovat 1.1.2025 lukien alueidenkäyttölaissa (752/2023) ja rakentamislaisissa (751/2023). Mainittuja lakeja sovelletaan kaikenlaisten rakennusten ja huoneistojen käyttöön ja rakentamiseen niiden omistus- ja hallintamuodosta huolimatta.

Asemakaavassa alueille määritellään pääkäyttötarkoitus, jonka mukaan määritetään se, mitä käyttötarkoitusta varten tietylle alueelle voidaan rakentaa. Käyttötarkoitus määrittää myös sitä, mihin tarkoitukseen – esimerkiksi asumiseen tai majoitusliiketoimintaan – rakentamislupa voidaan myöntää ja millaisia ominaisuuksia rakennukselta edellytetään. Asuinhuoneistojen lyhytaikaisen vuokrauksen ja majoitustoiminnan määrittely on olennaista sen arvioinnissa, milloin asuinhuoneiston vuokraaminen on kaava- ja rakennuslupamääräysten kannalta majoitustoimintaa ja milloin asumista. Korkein hallinto-oikeus on arvioinut lyhytaikaisen vuokrauksen, asumisen ja majoitustoiminnan välistä suhdetta mm. ennakkopäätöksissään KHO 2021:76, KHO 2021:77, KHO 2024:24 ja KHO:2024:75. Korkein hallinto-oikeus on pitänyt keskeisenä sitä, vastaavatko käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on ollut se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Sillä, miten huoneiston hallinnan luovuttamista koskevaa sopimusta luonnehditaan yksityisoikeudellisesti, ei ole ollut arvioinnissa merkitystä.

Tapauksessa KHO:2021:77 on sovellettu maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä tapauksessa, jossa tontit sijaitsivat asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) osoitetulla alueella ja tonteilla sijaitsevat huoneistot olivat rakennuslupan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Asiassa oli selvitetty, että osaa huoneistoista tarjottiin toistuvasti vuokralle sekä lyhyt- että pitkäkestoisilla sopimuksilla (internet-sivustoilla Booking.com ja Tori.fi). Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa oli KHO:n mukaan tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista oli se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Kaavoituksessa käytetään esimerkiksi asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä erilaisten vaikutusten vuoksi. KHO totesi, että kalustettujen

huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voida pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastaa tavanomaista asumista. Sillä, onko kysymys liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovelletaan, ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä. KHO katsoi, että ainakin osaa huoneistoista käytettiin sellaiseen majoitustoimintaan, joka ei ollut alueella voimassa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista.

Tapauksessa KHO:2024:75 KHO totesi, että perusoikeuksiin kuuluva omaisuudensuoja edellytti lähtökohtaisesti sitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi vuokrata hallinnassaan olevia asuinhuoneistoja myös lyhytaikaisesti. Tapauskohtaisen arvioinnin perusteella vuokraustoimintaa voitiin kuitenkin pitää maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa rakennusvalvontatoiminnassa tosiasiaassa majoitustoimintana. Tässä arvioinnissa huomiota kiinnitettiin vuokraustoiminnan luonteeseen ja muihin vuokraukseen liittyviin olosuhteisiin. KHO katsoi selvitetyn, että tapauksessa harjoitetussa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli toiminnan harjoittamisen jatkuvuudesta ja ammattimaisuudesta sekä vuokrausten kestosta ja vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen ollut kysymys majoitustoiminnan luonteesta lyhytjaksoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Kysymyksessä olevat huoneistot sijaitsivat asuinrakennuksessa, jonka ympäristössä on lähinnä asuinrakennuksia. Näissä oloissa huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa tapahtuva asukkaiden jatkuva vaihtuminen ei ole alueelle tyypillistä ja odotettavissa olevaa.

Ympäristöministeriössä valmistellaan parhaillaan rakentamislain muutosta lyhytvuokrausta koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi. Keväällä 2025 lausunnoilla olleessa hallituksen esitysluonnoksessa ehdotettiin rakentamislakiin lisättäväksi säännös rakennuksen haltijan velvollisuudesta noudattaa rakennusta käyttäessään rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta. Lisäksi esitysluonnoksessa asumiseksi ehdotettiin määriteltäväksi jatkuva asuminen sekä asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokraus vähintään neljä viikkoa kestäville sopimuksilla. Esitysluonnoksen mukaan asumisena pidettäisiin myös asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa, jos rakennuksen tai huoneiston haltijan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään sekä asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Esitysluonnoksen mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessään sallia, että asumisena pidetään viimeksi mainitussa tapauksessa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa 90 päivän sijaan enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana. Esitysluonnoksen mukaan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan olisi pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä ja pyydettyäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle. Luonnoksessa esitettiin lisäksi rangaistavaksi rakennuksen rakentamisluvan mukaisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö rakennusrikkomuksena. Esitysluonnos ja sitä koskeva palaute on saatavilla lausuntopalvelussa³². Käsillä olevaa esitystä laadittaessa tiedossa ei ole ollut, minkä sisältöisenä rakentamislain muuttamista koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa.

³² Linkki lausuntopalveluun:

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=d99ebb5d-db32-4d68-93c3-5793c5e0586>

Huoneenvuokraa koskeva lainsäädäntö. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995, jälj. AHVL) 1 §:n 1 momentin soveltamisalasäännöksen mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). Lain 2 §:n soveltamisalan rajoitussäännöksen mukaan lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. Majoitusliiketoimintaa koskeva soveltamisalarajoitus otettiin ensi kertaa vuoden 1961 huoneenvuokralakiin, jonka 43 §:n mukaan lakia ei sovelleta hotellien, täysihoitolain tai muiden majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen. Rajoittamista perusteltiin sillä, että useat lain säännökset eivät soveltuisi tällaiseen lyhytaikaiseen vuokraukseen (HE 59/1959 vp, s. 15). Vuoden 1987 huoneenvuokralaissa soveltamisalarajoitusta koskeva säännös siirrettiin 2 §:n 1 momenttiin ja sen sanamuotoa muutettiin niin, että soveltamisalarajoituksena mainittiin vain yleisesti majoitusliikkeiden toiminta, mutta ei kalustettuja huoneita. Lainkohdan esitöiden mukaan tarkoituksena ei kuitenkaan ollut muuttaa aiempaa soveltamisalaa (HE 127/1984 vp, s. 25 ja 26). Vuoden 1987 huoneenvuokralain esitöiden mukaan laki oli tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pitempiaikaisemmassa asumisessa tai muussa huoneiston käyttämisessä, kuin mistä esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa on kyse. Soveltamisalaa määriteltäessä ratkaisevaa on toiminnan laatu, liiketoimintana harjoitettu majoituselinkeino, eikä se, onko toimintaan sovellettava majoituselinkeinoa koskevia säännöksiä vai ei (HE 127/1984 vp, s. 26). AHVL:n säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä on vastaavat maininnat (ks. HE 304/1994 vp, s. 48). Huoneenvuokralain muuttamista arvioinut työryhmä on mietinnössään ehdottanut lain 2 §:n soveltamisalan rajaussäännöstä muutettavaksi siten, ettei lakia sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.³³

AHVL:n lisäksi huoneenvuokrasopimuksista säädetään liikehuoneistojen vuokrauksesta annetussa laissa (jäljempänä LHVL) ja lakien soveltamisalasäännökset ovat yhteydessä toisiinsa. LHVL 1 §:n 1 momentin mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen (liikehuoneiston huoneenvuokrasopimus). Kaikkia muita kuin asumiseen käytettäviä huoneistoja siis kutsutaan LHVL:ssä liikehuoneistoksi. Huoneenvuokralakien soveltamisalasäännöksissä mainitaan lisäksi, että huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö (AHVL 1 §:n 1 momentti ja LHVL 1 §:n 1 momentti). Pääasiallinen käyttötarkoitus määrää sen, onko huoneiston vuokrasuhteeseen sovellettava liikehuoneistojen vuokrasuhteita vai asuinhuoneiston vuokrasuhteita koskevia säännöksiä (HE 304/1994 vp, s. 46 ja 100). Se, että huoneiston yksittäistä huonetta käytetään esimerkiksi hammaslääkärin vastaanottotilana tai tilitoimistona ei siten vielä yksin muuta huoneiston käyttötarkoitusta muuksi kuin asumiseksi. Liikehuoneiston vuokrasuhteesta ei tule myöskään tule asuinhuoneiston vuokrasuhdetta silloin, kun vähäistä osaa huoneistosta kokoaikaisesti tai osan aikaa käytetään esimerkiksi yöpymiseen (HE 304/1994 vp, s. 48).

AHVL:n soveltamisalasäännös ei ole AHVL:n ainoa säännös, jossa puhutaan asumisesta. ”Asuminen” -termi mainitaan esimerkiksi AHVL 11 §:ssä, jonka mukaan avopuolisot vastaavat yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Lainkohdan esitöiden mukaan pykälässä tarkoitettut oikeudet ja velvollisuudet koskisivat vain sellaisia avopuolisoita, joilla kummallakin on koti huoneistossa (HE 304/1994 vp, s. 54). Vuoden 1987 huoneenvuokralain avopuolisoiden yhteisvastuuta koskeneen 100 §:n esitöiden mukaan asumisella tarkoitettiin sitä,

³³ Oikeusministeriö: Huoneenvuokralakityöryhmän mietintö. Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2024:41. Saatavilla: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165990> (jälj. *Oikeusministeriö 2024:41*)

että puolisoilla oli ”laillinen asunto ja koti huoneistossa”. Edelleen samojen esitöiden mukaan selvimmin tämä ilmenee siitä, että heidät on molemmat merkitty talon asukasluetteloon huoneistossa asuviksi (HE 127/1984 vp, s. 70). AHVL 11 §:ssä asuminen tarkoittaa siis muuta kuin tilapäistä oleskelua huoneistossa. ”Asuminen”-termiä käytetään tässä merkityksessä myös AHVL 45 §:ssä. Lisäksi useassa AHVL:n säännöksissä puhutaan huoneiston vuokraamisesta asunnoksi tai rinnastetaan toisiinsa asuminen ja huoneiston käyttäminen asuntona (5 § 1 momentti, 17 §:n 1 momentti, 48 §:n 1 momentti, 55 §:n 2 momentin 1 kohta, 69 §:n 5 momentti ja 84 §:n 1 momentti).

Majoitustoimintaa koskeva lainsäädäntö. Majoitustoiminnasta säädetään majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa (308/2006), jonka 1 §:n 1 momentin mukaan laki koskee muun muassa majoitustoiminnan harjoittamista. Saman pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Lainkohdan esitöiden mukaan laki erottelee majoitustoiminnan ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisen asumisen. Majoitusliikkeessä tapahtuvalla asiakkaiden majoittamisella tarkoitetaan vain tilapäistä majoittamista (HE 138/2004 vp, s. 17). Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain esitöissä on mainittu majoitustoiminnalle olevan ominaista, että toimintaa harjoitetaan ammattimaisesti. Ammattimaisuutta arvioitaessa olennaista on, että toiminnalla tähdätään taloudelliseen tulokseen. Laki ei koske toimintaa, joka on luonteeltaan satunnaista. Lain säännökset on laadittu pitäen silmällä majoitus- ja ravitsemistoimintaa elinkeinonaan harjoittavia, eikä niitä ole tarpeen ulottaa toimintaan, jota satunnaisuutensa vuoksi ei voida pitää kyseisen elinkeinon harjoittamisena. Toimintaa voidaan pitää satunnaisena, jos se on kertaluonteista tai vain hyvin harvoin toistuvaa. Jos esimerkiksi kesätapahtuman yhteydessä yksityishenkilö majoittaa kotiinsa vieraita, tällainen luonteeltaan satunnainen toiminta ei kuulu lain soveltamisalaan. Merkitystä ei ole sillä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jää sellainen majoitus- ja ravitsemistoiminta, jota harjoitetaan taloudellista hyötyä tavoittelematta (HE 138/2004 vp, s. 17).

Lyhytvuokraus käytännössä

Lyhytvuokrauksen yksiselitteinen määrittely on vaikeaa. Tunnusomaista lyhytvuokraukselle kuitenkin yleensä on, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitettujen vuokrasuhteiden sijaan asuinhuoneistoja tarjotaan esimerkiksi jakamistalouden verkkoalustojen (mm. AirBnB, Booking.com jne.) kautta tilapäistä, lyhytaikaista rakennuksen tai huoneiston majoituskäyttöä varten (tyypillistä lienee, että lyhytvuokrasuhteiden kesto vaihtelee joistakin päivistä viikkoihin). Tarpeet voivat liittyä esimerkiksi matkailuun (lyhytvuokraus vaihtoehtoina hotelli- ja muille vastaaville majoituspalveluille), työperäiseen liikkuvuuteen (lyhytvuokraus vaihtoehtona huoneistohotelli- ja muille vastaaville palveluille työkomennuksella tai etätyössä työskentelevien osalta) tai muuhun lyhytaikaiseen asumistarpeeseen (lyhytvuokraus tilapäisenä kodinomaisena majoitusmuotona esim. vesivahingon johdosta väliaikaista asuntoa tarvitsevalle).

Lyhytvuokraus poikkeaa perinteisestä pidemmäksi määräajaksi tai toistaiseksi tapahtuvasta asuinhuoneiston vuokraamisesta siten, että vuokralainen ei ole asuinhuoneistossa ns. kirjoilla (ts. vuokralainen ei tee lakisääteistä muuttoilmoitusta sen varmistamiseksi, että tämän osoitetiedot väestötietojärjestelmässä vastaavat tosiasiallista asumista). Lyhytvuokraus voi olla esimerkiksi ammattimaisesti harjoitettua elinkeinotoimintaa, yksittäisen osakkeenomistajan asutussijoitukseen liittyvää toimintaa tai se voi tarjota huoneistossa asuvalle osakkeenomistajalle mahdollisuuden hyödyntää huoneistonsa taloudellista arvoa elämäntilanteensa mukaan ja/tai silloin, kun pidempiaikaisille vuokrasuhteille ei ole alueella

kysyntää. Toistuvasta lyhyt vuokrauksesta seuraa käytännössä, että osakehuoneistossa oleskelevat henkilöt vaihtuvat tavanomaista asumista useammin. Toisaalta huoneisto voi lyhyt vuokrauskertojen välissä olla tavanomaisesta asuinkäytöstä poiketen tyhjänä lyhempiä tai pidempiä aikoja.

Lyhyt vuokrauksen määrät ovat suurimpia kaupungeissa ja alueilla, joissa tilapäisen majoituksen tarvetta on eniten esimerkiksi matkailun ja työperäisen liikkuvuuden johdosta. Matkailun osalta tällainen kaupunki on esimerkiksi Rovaniemi, jossa ns. alustayöpymisiä vuonna 2024 oli yhteensä 696 000 kpl, joka kattoi huomattavan osan kaupungin matkailukapasiteetista. Matkailun johdosta alustayöpymistä tapahtuu paljon myös eräissä pohjoisen ja Lapin kunnissa, kuten Kittilässä ja Kuusamossa, joissa asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen ja siten asuinhuoneistojen lyhyt vuokraus on esimerkiksi Rovaniemeen verrattuna vähäisempää. Huomattavasti yleisintä lyhyt vuokraus on Helsingissä, jossa alustayöpymisiä vuonna 2024 oli yhteensä 853 000 kpl. Esimerkiksi Rovaniemestä poiketen alustayöpymisten määrä Helsingissä jakautuu käytännössä useampaan taloyhtiöön, eikä Helsingissä siten ole Rovaniemeä vastaavasti yhtä yleistä, että huomattavassa osassa yksittäisen taloyhtiön osakehuoneistoista olisi lyhyt vuokraustoimintaa.

Vuonna 2024 eniten alustoilta varattuja yöpymisiä oli Helsingissä, Rovaniemellä, Kittilässä, Tampereella ja Turussa. Kotimaisten varaajien osalta suosituimpia olivat edellä mainittujen lisäksi myös Oulu ja Kuusamo. (Taulukko 5). Keskimääräinen viipymisaika alustojen varauksissa oli 10 suosituimmassa varaukunnassa n. 3 yötä. Ulkomaiset varaukset olivat keskimäärin n. 1,5 yötä pidempiä kuin kotimaiset varaukset. Pisin keskimääräinen viipymisaika öinä oli kunnista Espoossa, Kittilässä sekä Kuusamossa. (Taulukko 6). Varauksen tehneen seurueen henkilömäärä oli keskimäärin 2,5 henkeä.

Taulukko 5. Kansainvälisten alustojen kautta varattu lyhytaikainen majoittuminen Suomessa vuonna 2024, 10 suosituinta kuntaa

Kunta	Kotimaiset varaukset, lkm	Ulkomaiset varaukset, lkm	Varatut yöpymiset yhteensä, lkm	Yöpymisten lukumäärä suhteessa kunnan väkilukuun
Helsinki	853 425	223 648	629 777	125 %
Rovaniemi	696 293	90 394	605 899	1 059 %
Kittilä	304 031	88 892	215 139	4 447 %
Tampere	266 802	193 944	72 858	103 %
Turku	232 547	133 653	98 894	113 %

Kunta	Kotimaiset varaukset, lkm	Ulkomaiset varaukset, lkm	Varatut yöpymiset yhteensä, lkm	Yöpymisten lukumäärä suhteessa kunnan väkilukuun
Kuusamo	207 469	143 735	63 734	1 395 %
Oulu	168 206	110 056	58 150	78 %
Vantaa	150 428	72 599	77 829	60 %
Kuopio	149 337	120 552	28 785	119 %
Espoo	127 752	53 902	73 850	40 %

Taulukko 6. Kansainvälisten alustojen kautta varattu lyhytaikaisten varausten keskimääräinen viipymisaika öinä vuonna 2024.

Kunta	Yhteensä	Kotimaiset varaukset	Ulkomaiset varaukset	Kotimaisten ja ulkomaisten varausten keskimääräisten viipymisaikojen erotus
Helsinki	3,4	2,5	3,8	1,3
Rovaniemi	2,8	2,1	2,9	0,8
Kittilä	3,9	3,7	4,1	0,4
Tampere	2,3	1,9	3,9	2
Turku	2,7	2,1	4,0	1,9

Kunta	Yhteensä	Kotimaiset varaukset	Ulkomaiset varaukset	Kotimaisten ulkomaisten varausten keskimääräisten viipymisaikojen erotus ja
Kuusamo	3,6	3,4	4,5	1,1
Oulu	2,3	1,9	3,6	1,7
Kuopio	2,4	2,2	3,9	1,7
Vantaa	2,7	2,1	3,4	1,3
Espoo	4,5	3,1	6,2	3,1
Kuntien keskiarvo	3,06	2,5	4,03	1,53

Nykytilan arviointi ja tavoitteet

Käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoksi yhtiöjärjestyksessä määrättyjä osakehuoneistoja käytetään nykyisin yhä useammin eri tavoin järjestettyyn lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan. Lyhytaikainen vuokraus on yleistynyt erityisesti verkossa tarjolla olevien jakamispalveluiden kehityksen myötä. Lyhytvuokrauksen vaikutukset taloyhtiön sekä sen osakkaiden ja asukkaiden kannalta voivat poiketa tavanomaisesta asumisesta. Koska lyhytaikainen vuokraus ei voimassa olevaa lakia säädettäessä ollut yleistä, laissa ei ole erikseen otettu huomioon tällaiseen toimintaan liittyviä tarpeita.

Asunto-osakeyhtiölailla voidaan vaikuttaa ensi sijassa yhteisöasumisen pelinsääntöihin, kuten asumiskustannusten jakautumiseen, osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältöön, yhtiön ja osakkaiden välisiin suhteisiin sekä osakkaiden ja asukkaiden asumisviihtyisyyteen ja -turvallisuuteen. Asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä voidaan pyrkiä vaikuttamaan esimerkiksi siihen, miten tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistojen aiemmin ennakoimattomalla tavalla muuttuneesta käytöstä aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon ja miten osakkaita ja asukkaita suojataan tällaisesta käytöstä mahdollisesti aiheutuvalta haitalta.

Taloyhtiöiden olosuhteet lyhytvuokrauksen mahdollisuuksien ja vaikutusten kannalta poikkeavat toisistaan ainakin yhtiön sijainnin (lyhyt- ja pitkäaikaisten vuokrasuhteiden kysyntä), taloyhtiön koon (lyhytvuokraukseen käytettävissä olevien huoneistojen määrä ja

suhde muihin huoneistoihin, yhtiön päätöksenteko, onko taloyhtiössä isännöitsijää vai ei), talotyyppin (kerros-, rivi-, paritalo- ja erillistaloyhtiöissä lyhytvuokrauksen vaikutukset erilaisia), yhtiön iän (onko yhtiössä ehtinyt syntyä aiempaa käytäntöä lyhytvuokraukseen suhtautumisessa, onko yhtiötä perustettaessa ollut mahdollista ennakoida lyhytvuokrausta), osakaskunnan koostumuksen (asukas- ja sijoittajaosakkaiden erilaiset intressit) ja yhtiökohtaisten yhtiöjärjestys- ja muiden taloyhtiön pelisääntöjen (yhtiöjärjestyksen määräykset mm. osakehuoneistojen käyttötarkoituksesta ja kustannusten jaosta, taloyhtiön yhteisten palvelujen käyttöä ja maksullisuutta koskevat säännöt) perusteella.

Hallitusohjelman tavoitteena on varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistaa samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Lyhytvuokrauksen edellytysten turvaaminen edellyttää, että laissa ei tarpeettomasti rajoiteta sellaista asuinhuoneiston lyhytvuokrausta, jonka vaikutukset yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden kannalta eivät vähäistä suuremmassa määrin poikkea tavanomaisesta asumisesta. Vaikutusten arvioinnissa on kyse erityisesti lyhytvuokrauksesta aiheutuvista lisäkustannuksista sekä muista haitoista, jotka vaikuttavat muiden osakehuoneistojen käyttöön ja poikkeavat siitä, mitä muut osakkeenomistajat voivat perustellusti olettaa huoneistojen käytöstä yhtiöjärjestyksen mukaiseen tarkoitukseen johtuvan.

Asunto-osakeyhtiölain lähtökohtana on, että osakkeenomistaja on osakkeet hankkiessaan hyväksynyt lakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvat osakeomistukseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet. Sanottu koskee myös huoneiston hallintaoikeuden sisältöä ja vaatimuksia sen käyttämisestä käyttötarkoituksen mukaisesti. Tästä ei ole syytä poiketa silloinkaan, kun hallintaoikeuden hyödyntämiseksi on käytettävissä sellaisia uudenlaisia mahdollisuuksia (kuten lyhytvuokraus), joita yhtiötä perustettaessa ei ole voitu ennakoida ja/tai joita osakkeenomistaja ei osakkeet hankkiessaan ole voinut ennakoida. Huoneiston hyödyntämisen tällaiseen uudenlaiseen tarkoitukseen esimerkiksi lyhytvuokrauksen muodossa on tapahduttava yhtiöjärjestyksessä osakehuoneistolle määrätyn käyttötarkoituksen puitteissa eikä tällaisesta käytöstä saa aiheutua sellaista vähäistä suurempaa haittaa, jota muut asukkaat ja osakkaat eivät yhteisöasumiseen liittyvänä tavanomaisena ilmiönä ole velvollisia sietämään.

Arvioitaessa osakehuoneiston asunto-osakeyhtiöoikeudellista käyttötarkoitusta sekä vaatimusta käyttää huoneistoa sen mukaisesti, kyse on ensisijaisesti yhtiöjärjestyksen tulkinnasta, jossa on otettava huomioon asunto-osakeyhtiölain säännökset (mm. lain yleiset periaatteet, osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältö sekä osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva sääntely) ja niihin perustuvat osakkeenomistajien perustellut odotukset (vrt. esim. KKO:2017:22). Osakkeenomistajien oletetaan asunto-osakeyhtiön osakkeet hankkiessaan hyväksyneen yhtiöjärjestyksen sisällön ja sen, että osakehuoneistoja käytetään niiden yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.

On mahdollista, että asuinhuoneistoja käytetään jatkuvan asumisen sijasta tai ohella muullakin tavalla. Asumistarkoituksen määritelmän avoimuuden ohella tämä johtuu siitä, että yhtiöllä on oikeus puuttua yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseen osakehuoneiston käyttöön (vain) silloin, kun se on olennaista ja sillä on vähäistä suurempi merkitys (AOYL 8:2.1 §:n 3 kohta ja 2 momentti). Arvioitaessa sitä, milloin huoneiston käyttäminen toiseen tarkoitukseen voi olla oleellisesti yhtiöjärjestyksen vastaista, voidaan kiinnittää huomiota muun muassa siihen, kuinka paljon huoneistossa harjoitettavaan toimintaan on palkattu ulkopuolista työvoimaa tai missä määrin toiminnasta aiheutuu häiriötä talon muille asukkaille tai lisäkustannuksia yhtiölle (HE 216/1990 vp, s. 61). Asuinhuoneiston käyttö majoitustoimintaan voi olla olennaisesti asumistarkoituksen vastaista, jos siitä seuraa muille yhtiölle, osakkaille ja/tai asukkaille tavanomaisesta asumisesta poikkeavaa vähäistä suurempaa häiriötä ja kustannusta. Hallintaanotto edellyttää myös tällöin, että tällaisella osakehuoneiston käytöllä on

vähäistä suurempi merkitys. Toisaalta lyhytvuokraus voi olla järjestetty siten, että se on tai ei ole olennaisesti asuinkäyttötarkoituksen vastaista ja siitä ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa. Joka tapauksessa olennaista on tapauskohtainen kokonaisarviointi.

Asuinhuoneiston lyhytvuokrauksesta voi aiheutua haittaa tai häiriötä muille osakkeenomistajille ja asukkaille myös silloin, kun kyse ei ole huoneiston käyttämisestä olennaisesti vastoin yhtiöjärjestyksen mukaista käyttötarkoitusta. Voimassa olevan AOYL:n 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdan mukainen peruste hallintaanottoon osakehuoneistossa vietettävän häiritsevän elämän perusteella soveltuu myös silloin, kun häiritsevää elämää huoneistossa viettää osakkeenomistajan vuokralainen tai muu osakkeenomistajan luvalla huoneistossa oleskeleva. Mikä tahansa häiriön tuottaminen ei oikeuta vetoamaan säännökseen, vaan siltä tulee edellyttää yleensä jonkinlaista jatkuvuutta tai toistuvuutta ja sen tulee olla soveltumatonta talon käytön kannalta ja lisäksi vaikuttaa muiden rakennuksen käyttäjien elämään tai tilojen käyttöön. Häiriön ajankohdalla voi olla merkitystä asiaa arvioitaessa siten, että ilta- ja yöaikaan tapahtuvaan häiriöön suhtaudutaan ankarammin kuin päiväsaikaan tapahtuvaan. Lain 8 luvun 2 §:n 1 momentin 5 kohdan sanamuodon (”osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva”) perusteella on sen sijaan epäselvää, voidaanko huoneisto ottaa hallintaan lyhytvuokralaisen jättäessä noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.³⁴

Puuttuminen havaittuihin ongelmiin edellyttää sitä, että taloyhtiöllä on keinot puuttua lyhytvuokraukseen, josta aiheutuu sellaista vähäistä suurempaa lisäkustannusta tai muuta haittaa, joita muut osakkeenomistajat eivät ole velvollisia sietämään. Jälkikäteisen ongelmiin puuttumisen lisäksi on tarpeen arvioida keinoja, joilla lyhytvuokrauksesta aiheutuvia ongelmia voidaan ehkäistä ennakolta. Edelleen on huomioitava, että lyhytvuokralaisen yhtiölle, muulle osakkeenomistajalle tai asukkaalle aiheuttamien vahinkojen korvaamiselle on riittävät edellytykset.

Osakkaan vastuu yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle sellaisesta vahingosta, jonka hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva muu henkilö (esim. perheenjäsen, työntekijä, vieras) aiheuttaa, määräytyy sen mukaan, onko osakas itse toiminut huolellisesti vai ei. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään käännetyistä todistustaakasta lain 4 luvun kunnossapitoa koskevien säännösten rikkomiseen perustuvan vahingonkorvausvastuun osalta. Tämä perustuu siihen, että osakkeenomistajalla on osakehuoneiston haltijana yleensä paremmat mahdollisuudet esittää asiassa näyttöä kuin yhtiöllä (HE 24/2009 vp s. 89). Jos osakas osoittaa toimineensa huolellisesti, ei vastuuta asunto-osakeyhtiölain perusteella synny. Huolimattomasti toiminut vahingon aiheuttaja voi sen sijaan olla vastuussa yhtiölle tai toiselle osakkaalle vahingonkorvauslain perusteella. Käytännössä osakkaalla on yleensä kannustimet oman vuokralaisensa valitsemiseen huolellisesti sekä tämän ohjeistamiseen huoneiston käytöstä riittävällä tavalla, koska vuokralaisen toiminnalla on yleensä välitöntä vaikutusta myös osakkaan itsensä kannalta.

Lyhytvuokraustoimintaan voi liittyä haasteita vahingonkorvauksen saamisen osalta vahingonaiheuttajan selvittämisessä. Tähän puuttuminen asunto-osakeyhtiölain keinoin ei

³⁴ Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että järjestyksen säilymisen rikkomista koskevaa hallintaanoton perustetta voidaan soveltaa vain osakkeenomistajan tai muun huoneistossa asuvan menettelyyn. Lähtökohtaisesti talossa tilapäisesti osakkeenomistajan tai vuokralaisen luona vierailevan henkilön käytös ei sen sijaan voi johtaa hallintaanottoon, jos osakas/asukas on tehnyt voitavansa häiriöiden estämiseksi (Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 853, samansuuntaisesti Furuhielm et al. 2023b, s. 173, jonka mukaan talossa tilapäisesti vierailevan henkilön aiheuttama rikkomus ei riitä hallintaanoton perusteeksi).

edellyttäisi muutosta vahingonkorvausvastuun määräytymisen perusteisiin. Riittävä olisi säännös, jonka perusteella osakkeenomistajan olisi annettava yhtiölle tarvittavia tietoja, kuten lyhytvuokralaisen tunnistetiedot ja yhteystiedot. Osakkeenomistajan olisi järjestettävä huoneistonsa lyhytvuokraus riittävän huolellisesti siten, että tarvittavat tiedot olisivat tämän käytössä ja luovutettavissa yhtiölle. Jos lyhytvuokrausta harjoittava osakkeenomistaja laiminlöisi tämän velvollisuutensa, voisi hänellä olla korvausvastuu huolimattoman menettelynsä perusteella. Toisaalta osakkaan täytyy omasta vastuusta vapautuakseen jo voimassa olevan lain mukaan ilmoittaa muun muassa vahingon aiheuttaneen vuokralaisen yksilöimiseksi riittävät tiedot. Jos osakas vetoaa siihen, että hän ei ole itse aiheuttanut vahinkoa yhtiölle, väitteen arviointi edellyttää sitä, että osakas voi yksilöidä vahingon ensisijaisen aiheuttajan.

Asunto-osakeyhtiölain mukainen osakkeenomistajan vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta poikkeaa esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 25 §:n 3 momentin säännöksestä, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka huoneistossa tämän luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Huomionarvoista on, että mainittu huoneenvuokralain säännös koskee ainoastaan vuokralaisen luvalla huoneistossa olevan vuokranantajalle aiheuttamaa vahinkoa.³⁵

2.2.2 Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo

2.2.2.1 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisella tarkoitetaan tilanteita, joissa osakkeenomistajat luovuttavat osakkeita vapaaehtoisesti yhtiölle. Tyypillisesti yhtiö tarjoutuu ostamaan osakkeitaan (AOYL 18:1.1 §:n 1 kohta). Omien osakkeiden hankinta tällä tavalla tarkoittaa käytännössä aina yhtiön varojen käyttämistä (ts. jakamista osakkeenomistajalle), minkä johdosta laissa säädetään erikseen hankintapäätöksen tekemisestä tai hallituksen valtuuttamisesta hankinnasta päättämiseen yhtiökokouksessa määränemmistöllä (AOYL 18:4.1 ja 18:4.3 §) ja kiinnittämällä asianmukaisesti huomiota tarjotun vastikkeen ja osakkeen käyvän hinnan suhteeseen suunnatussa hankinnassa (AOYL 18:4.2 §).

Omien osakkeiden hankinta ei edellytä yhtiön varojen käyttämistä silloin, kun yhtiö saa omia osakkeitaan vastikkeetta (AOYL 18:2 §:n 3 kohta). Tällaiseen saantoon ei sovelleta lain 18 luvun erityisiä päätösvaatimuksia omien osakkeiden hankkimisesta, vaan sovellettavaksi tulevat lain yleiset säännökset toimivallan jaosta yhtiökokouksen ja hallituksen kesken ja yhtiökokouksen päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset. Käytännössä myös vastikkeeton omien osakkeiden hankinta vaikuttaa yleensä yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen, koska se lisää muiden osakkeenomistajien yhtiövastikeosuuksia. Siten yhtiökokous päättää käytännössä aina vastikkeettomastakin omien osakkeiden hankinnasta toimivallan jakoa koskevien lain yleisten säännösten (AOYL 7:2.2 §:n 3 kohta) perusteella tavallisella enemmistöpäätöksellä.

Jos hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää yhtiön omien osakkeiden suun-natusta vastikkeellisesta hankkimisesta tai hallituksen valtuuttamisesta siihen, asiasta on mainittava yhtiökokouskutsussa (AOYL 18:4.4 §). Hallituksen päätösehdotukset on vähintään kahden

³⁵ Ks. KKO 2024:64, jossa vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuus suhteessa yhtiöön perustettiin vahingonkorvauslakiin ja AHVL:n ja AOYL:n analogiatulkintoihin. Tapaus on myös lyhytvuokrauksen kannalta huomionarvoinen, koska vuokranantajan vahingonkorvausvelvollisuus yhtiölle perustui ulkomaalaisten vuokralaisten neuvomisen laiminlyöntiin. Vastaava tilanne voi tulla kyseeseen lyhytvuokrauksessa.

viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa ja viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää (AOYL 6:22.1 §). Päätosehdotuksesta ja päätöksestä on käytävä muun ohella ilmi perustelut, joiden nojalla hankinnalle on AOYL 18:4.2 §:n mukaiset edellytykset. Tietoja koskevista vaatimuksista ei ole erikseen otettu huomioon sitä, miten päätös käytännössä vaikuttaa muiden osakkeenomistajien velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta. Varsinkin silloin, jos yhtiössä on käytössä yhtiölainaosuusjärjestely, hankinta voi olennaisesti vaikuttaa muiden osakkaiden maksuvelvollisuuteen tavalla, jota nämä eivät ole etukäteen voineet ottaa huomioon.

Omien osakkeiden vastikkeeton hankinta voi liittyä esimerkiksi tilanteisiin, joissa liikehuoneistossa harjoitettavan liiketoiminnan edellytykset ovat vähentyneet alueellisen rakennemuutoksen johdosta. Tällaisista tilanteista johtuvien ongelmien välttämiseksi voi olla sekä osakehuoneiston omistajan intressissä luopua omistuksestaan vastikkeetta että yhtiön intressissä vastaanottaa (hankkia) tällaiset osakkeet vastikkeetta itselleen. Jos yhtiö ei vastaanota tällaisia osakkeita, on mahdollista, että osakkeet luovutetaan vastikkeetta esimerkiksi maksukyvyttömälle uudelle omistajalle, mikä voi olla yhtiön kannalta haitallista. Toisaalta osakkeiden tuleminen yhtiölle voi antaa mahdollisuuden minimoida esimerkiksi huoneistoon kohdistettavia kunnossapitotoimia ja huoneistosta aiheutuvia kustannuksia. Samoin yhtiö voi harkita toimia, joilla tilannetta voitaisiin ratkoa pitkällä aikavälillä. Osake, joka kuuluu yhtiölle itselleen, ei tuota oikeuksia yhtiössä (AOYL 2:2.4 §). Yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin ei myöskään liity vastikkeenmaksuvelvollisuutta.

Saadut omat osakkeet voidaan pitää yhtiöllä, mitätöidä tai luovuttaa edelleen (AOYL 18:3.1 §). Hallitus voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity (AOYL 18:6.1 §). Käytännössä mitätöinti edellyttää yhtiöjärjestyksen (huoneistoselitelmä) muuttamista, josta lain mukaan päätetään määränemmistöllä (AOYL 6:34.1 §). Omien osakkeiden luovuttamiseen sovelletaan lain 13 luvun säännöksiä suunnatusta osakeannista; yhtiön muiden osakkeenomistajien kannalta merkitystä on tällöin sillä, että osakeannin suuntaamiselle on oltava painava taloudellinen syy ja annin hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota osakkeen merkintähinnan ja käyvän hinnan suhteeseen (AOYL 13:3.3 §).

Yhtiön omien osakkeiden hankintaa koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten mallina on käytetty osakeyhtiölain omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä (esim. AOYL 18:2.1 §:n 3 kohta vastaa OYL 15:2.1 §:n 3 kohtaa). Omien osakkeiden vastikkeettoman hankkimisen rajaaminen erityissääntelyn ulkopuolelle on osakeyhtiöissä perusteltua sen vuoksi, että osakeyhtiölle tuleviin omiin osakkeisiin ei yleensä liity vastikkeenmaksuvelvollisuutta tai muita velvollisuuksia, joilla voi olla merkitystä yhtiölle tulevien osakkeiden käyvän arvon ja muiden osakkeenomistajien aseman (erit. vastikkeenmaksuvelvollisuus) kannalta (ts. omien osakkeiden tuleminen yhtiölle vastikkeetta ei yleensä osakeyhtiössä vaikuta mitenkään muiden osakkeenomistajien asemaan).

Käytännössä kiinteistöalan järjestöt suosittavat, että osakkeiden luovuttamisesta vastikkeetta asunto-osakeyhtiölle laaditaan erillinen lahjakirja. Toisaalta asunto-osakeyhtiölle lahjana tulevien omien osakkeiden vastaanottaminen ei yhtiön ja sen muiden osakkeenomistajien kannalta ole sikäli aidosti vastikkeetonta, että osakkeiden vastaanottaminen vaikuttaa muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Vaikutus voi olla erityisen merkittävä, jos osakeryhmään liittyy maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta ja/tai yhtiössä on käytössä yhtiölainajärjestely. Näin ollen omien osakkeiden ”vastikkeetonta” hankkimista koskevan sääntelyn kannalta kyse on lähinnä siitä, miten tällaisen hankinnan merkitys muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen tulee ottaa huomioon päätöksentekovaatimuksissa. Lainsäädäntötarpeen arvioinnissa huomiota voidaan kiinnittää

sekä päätökseltä vaadittavaan enemmistöön tai määräenemmistöön sekä hankintapäätösehdotuksen ja -päätöksen tietovaatimuksiin.

2.2.2.2 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta lain 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus muun muassa, kun muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toiseksi tai lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste (AOYL 6:35 §:n 2 ja 4 kohta). Suostumusvaatimus mainituissa tilanteissa on tarpeen sen johdosta, että osakkeenomistajan katsotaan osakkeet hankkiessaan hyväksyneen osakkeidensa tuottaman hallintaoikeuden sisältöä sekä yhtiön kustannustenjakoa ja vastikkeidenmaksuvelvollisuutta koskevat yhtiöjärjestyksen määräykset, joiden pysyvyyteen tällä on oikeus luottaa. Käytännössä suostumus vaaditaan niiltä osakkailta, joiden osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta muutetaan tai maksuvelvollisuutta lisätään. Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan voi kasvaa yhtiöjärjestyksen muuttamisen seurauksena esimerkiksi, kun vastikeperusteeseen lisätään tai siitä poistetaan jokin kerroin taikka yhtiöjärjestyksessä mainittua huoneiston pinta-alaa kasvatetaan. Vastikekertoimen lisääminen tai poistaminen edellyttää kaikkien niiden osakkeenomistajien suostumusta, joiden osakehuoneistojen yhtiövastikeperuste (ts. suhteellinen maksuosuus) kasvaa muutoksen myötä.

Osakkeenomistajan suostumusta arvioidaan vastaavin perustein kuin suostumista AOYL 6:28.2 §:ssä tarkoitetulla tavalla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen päätökseen: osakkaan katsotaan suostuneen päätökseen, jos hän on hyväksynyt sen yhtiökokouksessa (AOYL 6:35.3 §). Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

Jos yhtiöjärjestykseen sisältyy kohtuuttomuuteen johtava määräys, osakkaalla on oikeus saada se muutetuksi siten, että kohtuuttomuus poistuu (AOYL 6:36 §). Yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista on ensin ehdotettava käsiteltäväksi yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevana asiana. Jos yhtiökokous ei hyväksy kohtuullistamista koskevaa ehdotusta tai ehdotuksen hyväksymiseen ei ole saatu vaadittavaa suostumusta, osakas voi vaatia kohtuullistamista tuomioistuimen päätöksellä. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiskynnys on kuitenkin oikeuskäytännön perusteella korkealla, koska se johtaa yleensä siihen, että muiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuus kasvaa tavalla, jota he eivät ole voineet ennakoida (Ks. KKO 1998:18 ja KKO 1998:21). Kohtuullistaminen voi siten tulla kysymykseen lähinnä silloin, kun kohtuuttomuus on seurausta jonkinlaisesta virheestä tai sellaisesta yhtiön rakennukseen tai osakkeenomistajien hallinnassa oleviin tiloihin liittyvästä olosuhteiden muutoksesta, jonka seuraukset ovat olennaisesti erilaiset kuin yhtiöjärjestyksestä laadittaessa on voitu olettaa.

Alueellisen kehityksen ja yhteiskunnan rakennemuutosten johdosta eri käyttötarkoituksen osakehuoneistoille (erit. liikehuoneistot) ei välttämättä ole enää tarkoituksen mukaista käyttöä eikä kysyntää. Näissä tapauksissa osakehuoneiston arvoa ja käytettävyyttä osakkeenomistajien kannalta voi olennaisesti parantaa huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen (esim. liikehuoneistosta asuinhuoneistoksi). Tällaisilla muutoksilla voi olla myönteinen vaikutus myös yhtiön kannalta, jos muutetun käyttötarkoituksen osakehuoneistolle voi löytyä osakkeenomistajia tai vuokralaisia, joilla on liikehuoneiston osakkeenomistajaa tai vuokralaista paremmat edellytykset selviytyä yhtiövastikkeen tai vuokran suorittamisesta. Näin ollen perusteltua täydentää sääntelyä.

2.2.2.3 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen

Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten pito osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi lähtökohtaisesti ennalta rajoittamattoman ajan. Yhtiön hallinnon järjestämistä koskevien vaatimusten ohella mainittu toteutuu mm. osakkeenomistajan yhtiöjärjestykseen perustuvan huoneiston hallintaoikeuden erityisenä suojana. Hallintaoikeutta voidaan lähtökohtaisesti rajoittaa vain osakkeenomistajan suostumuksella. Yhtenä ilmentymänä tästä on AOYL:n sääntely (AOYL 6:37 §), jonka perusteella mm. päätös yhtiön selvitystilaan asettamisesta ja yhtiön hallitseman kiinteistön ja rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta edellyttää yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä ja kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Yksimielisyysvaatimus rajoittaa käytännössä olennaisesti selvitystilasta päättämistä; päätöksestä kieltäytyvän osakkeenomistajan ei tarvitse erikseen perustella suostumuksensa antamatta jättämistä.

Purkavaa uusrakentamista koskevan, maaliskuussa 2019 voimaan tulleen AOYL:n muutoksen yhteydessä lain 6 luvun 38 §:ssä säädettiin päätöksenteosta yhtiön purkamisesta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta silloin, kun yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkaille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Samalla kumottiin aiempi lain 6 luvun 37 §:n 3 momentti, jonka perusteella yhtiökokous voi päättää yhtiön selvitystilaan asettamisesta ja yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat päätökseen. Kumotun säännöksen esitöiden (HE 24/2009 vp, s. 150) mukaan esimerkiksi yhtiön rakennuksen tai huoneiston tuhoutuessa 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.

AOYL 6:38 §:n mukaan yhtiökokous voi päättää tiettyjen edellytysten vallitessa yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Tilanteen poikkeuksellisuus ja osakkeenomistajien suojantarve huomioiden laissa säädetään:

- erityisestä kokouskutsuajasta ja kokouskutsun rekisteröinnistä asiasta päätettäessä (AOYL 6:20.4 §)
- kokousasiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä (AOYL 6:22.4 §)
- kokouskutsun sisällöstä (AOYL 6:19.3 §)
- selvitystilaan asettamista ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamista koskevan yhtiökokouksen päätösehdotuksen sisällöstä (AOYL 6:38.2 §)
- päätösehdotuksesta yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille an-nettavasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta (AOYL 6:38.3 §)

Päätös voidaan tehdä, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen ja purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa (AOYL 6:38.1 §). Viimeksi mainittu vaatimus

perustuu oletukseen siitä, että yhtiön kiinteistöllä, rakennuksella tai niiden käyttöoikeudella on sellaista taloudellista arvoa, jonka luovuttamisesta saatavien varojen jakamisesta velkojen maksun jälkeen osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa on perusteltua varmistua lain lähtökohtana olevasta yksimielisyysvaatimuksesta poiketessa.

Luovutusta ja selvitystilaa koskevassa päätösehdotuksessa on seuraavat tiedot (AOYL 6:38.2 §):

- ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;
- ehdotukset selvitystilän alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;
- ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;
- ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;
- selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;
- selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista;
- selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista; sekä
- selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.

Päätöksen tekeminen edellyttää, että yhtiö nimeää yhden tai useamman lain 6 luvun 41 §:ssä tarkoitetun riippumattoman asiantuntijan antamaan päätösehdotuksesta perustellun lausunnon yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille (AOYL 6:38.3 §). Lausunnossa on arvioitava:

- täytyvätkö AOYL 6:38.1 §:ssä säädetty määräenemmistöpäätöksen edellytykset; sekä
- onko päätösehdotuksessa annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle (AOYL 6:38.5 §). Osakkeenomistaja voi kannattaa selvitystilaa tarkoittamaa päätöstä ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa

päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä (AOYL 6:38.4 §).

Kaupparekisteriin on nykyisen sääntelyn seitsemän vuoden voimassaoloaikana rekisteröity kolme AOYL 6:38 §:n mukaiseen päätökseen liittyvää yhtiökokouksutta (ks. AOYL 6:20.4 §); kaksi näistä on koskenut asunto-osakeyhtiötä ja yksi kiinteistöosakeyhtiötä. Rakennemuutoksesta ja taloyhtiöiden olosuhteista käytettävissä olevien tietojen perusteella todennäköistä on, että tarve tällaisen päätöksen tekemiseen on ollut ja on edelleen käsillä tätä useammassa yhtiössä. Siksi on tarpeen arvioida, ovatko säännöksen mukaiset päätöksentekovaatimukset tarpeettoman raskaita tilanteissa, joissa yhtiössä olisi huomattavaa vahinkoa aiheuttavan kunnossapidon jatkamisen sijasta perusteltua päättää selvitystilaan asettamisesta ja kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta. Tällaisissa tilanteissa yhtiöillä on tyypillisesti verrattain vähän taloudellisia resursseja ylipäätään toiminnan järjestämiseen ja jäljellä olevat resurssit olisi tarkoituksenmukaista kohdistaa toimiin, joita yhtiön toiminnan hallittu alasajo edellyttää. Toisaalta osa hallittua alasajoa on myös tätä koskevan päätöksen perustuminen riittäviin tietoihin ja arvioon yhtiön tilanteesta ja sen tulevasta kehityksestä.

Voimassa olevan AOYL 6:38 §:ää laadittaessa ei ollut tiedossa nykyistä kehitystä asunto-osakeyhtiöiden toimintaedellytyksistä erityisesti ns. taantuvilla alueilla. Säännös laadittiin purkavaa uusrakentamista koskevien säännösten (AOYL 6:39–45 §) yhteydessä kiinnittäen erityistä huomiota tilanteisiin, joissa selvitystilasta sekä kiinteistön ja rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksesta päätetään siinä määrin purkavaan uusrakentamiseen rinnastuvassa tilanteessa, että luovutuksesta on saatavissa merkittäviä osakkeenomistajille jaettavia nettovaroja. Säännöstä laadittaessa ei kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että päätöstä tehtäessä asunto-osakeyhtiön käytössä voi olla vain hyvin rajallisesti varoja päätösehdotuksen laatimiseksi taikka sitä koskevan riippumattoman asiantuntijan lausunnon hankkimiseksi. Sääntelyä on siten tarpeen ajantasaistaa.

2.2.2.4 Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Yleistä

Asunto-osakeyhtiön hallittuun alasajoon liittyvän hallitusohjelman tavoitteen kannalta erityistä merkitystä on ns. taantuvien alueiden taloyhtiöiden konkurseilla, joiden tyypilliset syyt liittyvät korjausvelkaan ja lainansaannin vaikeuksiin, osakkaiden haluttomuuteen tehdä lisäsjouituksia yhtiöön, huoneistojen arvon negatiiviseen kehitykseen sekä kasvaneisiin korko- ja muihin kuluihin. Maksukyvyttömyyteen voivat mainittujen seikkojen ohella johtaa muun muassa epäsuhtaiset maksuvelvoitteet osakkaiden kesken (mm. liiketilojen vastikekertoimet), laiminlyönnit taloyhtiön hallinnossa, keskittynyt omistajuus taikka isommat vahinkotapahtumat, joita vakuutus ei kata tai jotka vakuutus kattaa vain osin. Näissä tapauksissa asunto-osakeyhtiö on tyypillisesti toiminut osakashallinnassa jo pidemmän aikaa, jolloin konkurssilla on merkittäviä vaikutuksia osakehuoneistojen käytön ja osakkeenomistajien aseman kannalta. Tilanne poikkeaa tällöin rakenteilla olevien taloyhtiöiden ja/tai rakennusliikkeiden konkurseista, joissa osakkeiden ostajien oikeusturvan kannalta erityistä merkitystä on asuntokauppalain sääntelyllä.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat toistaiseksi olleet melko harvinaisia. Vuosina 2019–2023 konkurssiin on vuosittain haettu keskimäärin n. 9 yhtiötä. Konkurssihakemusten määrä on tänä aikana kasvanut vuosittain noin 40 prosenttia. Vuosina 2024–2025 Tuomioistuinviraston tietojen mukaan konkurssia oli haettu aikavälillä 1.1.2024–29.10.2025 noin 109 yhtiölle. Kaupparekisterissä oli marraskuun 2024 alussa noin 50 kappaletta

konkurssitilaisia yhtiöitä. Joulukuussa 2025 konkurssitilaisia yhtiöitä rekisterissä oli myös noin 50 kappaletta. Tämän lisäksi yhtiöitä on PRH:n tietojen mukaan poistettu rekisteristä vuosien 2019–2025 välillä konkurssin raukeamisen perusteella noin 55 tapauksessa.

Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on yhtiön kiinteistöjen ja rakennusten pito osakkaiden asumistarpeiden täyttämiseksi (AOYL 1:5.1 §). Toiminnan tarkoituksesta seuraa, että yhtiö ei käytännössä voi harjoittaa liiketoimintariskiä sisältävää toimintaa muuten kuin kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Asunto-osakeyhtiölain tarkoitus muutenkin on järjestää osakkeenomistus mahdollisimman ennakoitavalla ja pysyvällä tavalla. Osakkeet tuottavat omistusoikeutta muistuttavan pysyvän hallintaoikeuden osakehuoneistoon ja yhtiön hallinnon ja toiminnan järjestämisessä lähtökohtana on toiminnan jatkuvuus. Toisaalta yhtiölle tässä tarkoituksessa sallitusta toiminnasta seuraa, että toiminnan kustannukset on katettava osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella; yhtiön tulojen ja menojen jaksottumisesta johtuen vastikerahoitusta täydentää käytännössä tyypillisesti yhtiön lainarahoitus rakennusten rakentamisesta ja ylläpidosta (peruskorjaukset) johtuvien suurempien kertaluontoisten menojen kattamiseksi.

Asunto-osakeyhtiöiden rahoitus on tarkoitus ja pyritään järjestämään mahdollisimman riskittömällä, jatkuvuutta turvaavalla, tavalla. Yleensä tähän on olemassa edellytykset alueilla, joissa yhtiön rakennuksilla ja osakkeilla on markkina-arvoa ja tilanteissa, joissa yhtiön kiinteistönpidosta ja hallinnosta huolehditaan asianmukaisesti. Mm. rakennemuutoksen ja kustannustason nousun johdosta rahoituksen järjestäminen voi kuitenkin käydä ajan myötä vaikeaksi, mitä voivat osaltaan vaikeuttaa myös muutokset rahoituksen saatavuudessa (ts. käytännössä koron vaihtelut, yhtiön omaisuuden vakuusarvon kehitys).

Asunto-osakeyhtiötä koskeva sääntely on kokonaisuutena arvioiden järjestetty siten, että yhtiön toiminnan erityinen tarkoitus ja siihen perustuvat osakkeenomistajien perustellut odotukset saavat suojaa erityisesti asunto-osakeyhtiölain kautta ja yhtiön sisäisissä suhteissa. Tätä ilmentävät muun muassa yhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuvat erityiset vaatimukset yhtiön osakkeenomistajien keskinäisten suhteiden järjestämisestä (hallintaoikeuden pysyvyys, yhdenvertaisuus, päätöksenteon sääntely) sekä johdon tehtävästä huolellisesti toimien edistää yhtiön etua. Yhtiön sisäisten suhteiden kannalta osakkeenomistajien asumisen järjestäminen nauttii asunto-osakeyhtiölaista johtuvaa erityistä suojaa. Tässä suhteessa asunto-osakeyhtiölain sääntely poikkeaa muun muassa osakeyhtiölaista.

Yhtiön ns. ulkoisen sidosryhmien (ts. velkojien) aseman kannalta asunto-osakeyhtiö ei sen sijaan lainsäädännön osalta muodosta yhtä merkityksellistä poikkeusta muista yhteisöistä. Lainsäädännön osalta asunto-osakeyhtiön velkojien asema on järjestetty pitkälti samoja periaatteita noudattaen, kuin muissakin rajoitetun vastuun yhtiöissä. Yhtiön oikeushenkilöllisyyden ja osakkeenomistajien rajoitetun vastuun vastinparina on tällöin erityinen velkojansuojasääntely, joka toteutuu yhtiön toiminnan aikana muun muassa toiminnan järjestämistä koskevien vaatimusten ja varojenjaolle asetettujen rajoitusten perusteella. Toiminnan aikana velkojiensuojaa edistävät myös tilinpäätöksen laatimisvelvollisuus, tilintarkastusvelvollisuus ja vahingonkorvausta koskeva sääntely. Viime kädessä (=likvidaatiossa) velkojiensuojan kannalta merkitystä on yhtiön purkamista ja konkurssia koskevalla sääntelyllä, jossa velkojien oikeuksien perusteena on maksunsaantijärjestys, ts. yhtiön osakkeenomistajien oikeus varoihin vasta velkojien jälkeen (ts. yhtiölain mukaisessa purkumenettelyssä, kun velat on ensin maksettu ja konkurssimenettelyssä maksunsaantijärjestyksen mukaisesti). Myös muissa ulkoisissa suhteissa asunto-osakeyhtiö rinnastuu yleensä mihin tahansa yhteisöön; esimerkiksi sopimusoikeuden kannalta asunto-osakeyhtiötä sopijapuolena arvioidaan yleisten sääntöjen perusteella eikä esimerkiksi

kuluttajana (siitä huolimatta, että taloyhtiön osakkaat ja usein maallikkohallinto ominaisuuksiltaan kuluttajaan tosiasiaa rinnastuvat).

Sovellettavan (pakottavan) sääntelyn puitteissa asunto-osakeyhtiön ja sen velkojien väliset suhteet on tietenkin mahdollista järjestää halutulla tavalla. Pitkälti tähän syynä on sopimusvapaus. Esimerkiksi taloyhtiötä rahoittava luottolaitos saa päättää, minkälaisille asunto-osakeyhtiöille ja minkälaisin ehdoin se lainaa myöntää. Siten esimerkiksi luotonannossa rahoituksen kannattavuus ja ehdot ovat vapaasti harkittavissa ja tässä harkinnassa luotonantaja voi ottaa huomioon, mitä asunto-osakeyhtiölain vaatimusten noudattamisesta tämän kannalta seuraa.

Edellä käsitelty liittyy siihen, minkälaisella sääntelyllä ja minkälaisin reunaehdoin asunto-osakeyhtiön toimintaan perustuvia osakkaiden erityisiä intressejä (erit. asuminen) on tarkoituksenmukaista pyrkiä suojaamaan maksukyvyttömyystilanteita koskevassa sääntelyssä. Kyse on siitä, kuka yhtiön sidosryhmistä ja minkä sisältöisen riskin asunto-osakeyhtiön maksukyvyttömyydestä viime kädessä kantaa ja minkälaisia vaikutuksia riskinjaolla on toimijoiden asemaan. Asunto-osakeyhtiön maksukyvyttömyydellä voi yhtiön kiinteistöomaisuuden johdosta toisaalta olla myös yhtiön toiminnan välittömiä sisäisiä (osakkeenomistajat, johto) ja ulkoisia (velkojat) sidosryhmiä pidemmälle ulottuvia vaikutuksia (mm. yleinen etu maankäytön ja sen suunnittelun, ympäristövaikutusten ja asumisympäristöjen viihtyisyyden kannalta).

Maksukyvyttömyys konkurssin edellytyksenä

Asunto-osakeyhtiötä uhkaavan maksukyvyttömyyden kannalta merkitystä on myös asunto-osakeyhtiölakiin perustuvalla yhtiön hallinnon järjestämisellä. Yhtiön hallinnon hoitamisen ja rahoitusaseman varmistamisen kannalta merkittävää on muun muassa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisvelvollisuus sekä tilintarkastus ja toiminnantarkastus sekä tilinpäätöksen, toimintakertomuksen, tilintarkastuskertomuksen ja toiminnantarkastuskertomuksen esittäminen (AOYL 6:3.2 §) sekä tilinpäätöksestä, vastuuvapaudesta hallitukselle ja isännöitsijälle, talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä sekä hallituksen jäsenten valinnasta päättäminen varsinaisessa yhtiökokouksessa (AOYL 6:3.3 §). Yhtiön johdolla on lain perusteella velvollisuus huolellisesti toimien edistää yhtiön etua (AOYL 1:11 §). 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 (AOYL 7:2 §). Hallituksen on mainitun tehtävän perusteella muun muassa jatkuvasti seurattava ja arvioitava yhtiön taloudellista asemaa. Hallitus voi toimivaltaansa kuuluvien asioiden lisäksi ryhtyä muun muassa yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa (AOYL 7:2.3 §). Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty (AOYL 7:17.1 §). Varainhoidolla tarkoitetaan yhtiön omaisuuden säilyttämisen lisäksi muun muassa yhtiön rakennusten ja kiinteistön vakuutusturvan hoitamista sekä kassa- ja muiden käyttövarojen valvonnan järjestä-mistä.

Menettely konkurssia haettaessa

Konkurssiin asettamisesta päättää tuomioistuin velallisen tai velkojan kirjallisesta hakemuksesta. Velallisen ollessa hakijana asia voidaan ratkaista nopeasti, kun edellytysten tutkiminen on yleensä yksinkertaista. Velkojan ollessa hakijana myös velallinen on asiaan osallinen, jota on kuultava. Jos velallinen vastustaa hakemusta, asiasta saattaa muodostua velkojan ja velallisen välinen istunnossa käsiteltävä oikeudenkäynti. Konkurssihakemuksen

käsittelyssä on sovellettava rinnakkain konkurssilain (konkurssilaki 120/2024, jäljempänä myös KonkL) 7 luvun säännöksiä menettelystä tuomioistuimessa ja OK 8 luvun yleisiä säännöksiä hakemusasioiden käsittelystä.

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin hallituksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisen hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet (AOYL 22:25 §). Koska hakemuksen tekeminen on säädetty yksiselitteisesti hallituksen tehtäväksi, ei yhtiökokous voi tehdä asiasta päätöstä. Estettä ei ole sille, että osakkeenomistajien/yhtiökokouksen mielipidettä asiassa tiedustellaan³⁶.

Koska yhtiön toiminta-aikaa ei laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole ennalta rajoitettu, yhtiön johdon yleinen tehtävä huolellisesti toimien edistää yhtiön etua sekä velvollisuus yhtiön toiminnan ja hallinnon asianmukaiseen järjestämiseen edellyttävät yhtiön toimintaedellytyksen turvaamista pitkällä aikavälillä. Mainittu käsittää sekä yhtiön kiinteistöjen ja rakennusten pidon asianmukaisen järjestämisen, että yhtiön rahoituksellisesta asemasta huolehtimisen. Yhtiön toiminnan jatkuvuutta turvaa myös se, että asunto-osakeyhtiö ei lähtökohtaisesti voi harjoittaa liiketoimintariskin ottamista edellyttävää toimintaa. Käytännössä yhtiön rahoitus perustuu yleensä viime kädessä osakkeenomistajilta perittävään yhtiövastikkeeseen, jota tyypillisesti täydentää lainarahoitus yhtiön kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidon edellyttävien merkittävien hankkeiden toteuttamiseksi.

Edellä mainitusta seuraa, että yhtiön johdon on myös maksukyvyttömyyden uhatessa ryhdyttävä riittäviin toimiin yhtiön rahoitusaseman selvittämiseksi. Tyypillisesti saatavilla olevat rahoitusmuodot huomioon ottaen tämä voinee tarkoittaa lähinnä sen selvittämistä, missä määrin yhtiön osakkeenomistajilla on mahdollisuuksia yhtiön pääomittamiseen ja/tai voidaanko taloyhtiön ulkoista (velka)rahoitusta järjestellä uudelleen maksukyvyttömyyden välttämiseksi. Tosiasialliset mahdollisuudet maksukyvyttömyyden välttämiseksi riippuvat mainittujen rahoitusmahdollisuuksien ohella ainakin osin siitä, missä määrin yhtiön johdossa tai sen käytettävissä on riittävää asiantuntemusta. Yhtiön hallinnon järjestämistä koskevat vaatimukset asunto-osakeyhtiössä ovat käytännössä lievemmat kuin tavallisessa osakeyhtiössä. Hallinnon järjestämisen taso perustuu lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöissä kulloinkin yleisesti noudatettuun ja tiedossa olevaan hyvään tapaan, johon vaikuttavat muun muassa yhtiöiden keskinäisyys (vastikerahoitus) ja osakashallinto. Osakkaiden katsotaan yleensä hyväksyneen esimerkiksi henkilövalintojen ja johdon käyttöön osoitettujen resurssien sekä talousarviota, kunnossapitoa ja muutostöitä koskevien yhtiökokouspäätösten kautta sen, että yhtiön hallintoa ei järjestetä vastaavalla tavalla ammattimaisesti kuin liiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä.³⁷

Asunto-osakeyhtiössä yleistöimivalta – päätösvalta laissa erikseen sääntelemätömistä yhtiön toimintaan liittyvistä asioista – on yhtiökokouksella; osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa ole laissa tai yhtiöjärjestyksessä uskottu yhtiön hallitukselle (AOYL 6:1.1 §). Tässä suhteessa asunto-osakeyhtiölain sääntely poikkeaa muista yhteisöistä, kuten osakeyhtiöistä (vrt. OYL 5:1.1 §), joissa yleistöimivalta kuuluu hallitukselle. Yhtiökokouksen yleistöimivallasta johtuen laissa (AOYL 7:2.2 §) rajoitetaan hallituksen ryhtymistä toimiin, jotka:

- yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia;

³⁶ Furuhielm et. al. 2023b, s. 543.

³⁷ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 55.

- vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen
- vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

Hallitus saa kuitenkin ryhtyä edellä tarkoitettuun toimeen, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Tällaisista toimista on mahdollisimman pian ilmoitettava osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan (AOYL 7:2.3 §).

Lain esitöissä ei ole erikseen arvioitu osakeyhtiölain säännöstä vastaavan hallituksen konkurssiin asettamista koskevan toimivallan (AOYL 22:25.1 §) suhdetta yleiseen hallituksen ja yhtiökokouksen väliseen toimivallanjakoon asunto-osakeyhtiössä (AOYL 6:1.1 ja 7:2.2 §). Koska estettä ei ole sille, että osakkeenomistajien/yhtiökokouksen mielipidettä asiassa tiedustellaan, tällainen tiedustelu voinee tulla kyseeseen samassa yhteydessä, kun rahoitusmahdollisuuksia yhtiön maksukyvyttömyyden välttämiseksi selvitetään. Viime kädessä mahdollista lienee, että hallituksen päätöksestä konkurssiin hakemisesta ilman asianmukaista selvitystä osakkeenomistajille aiheutuva vahinko voi tulla korvattavaksi johdon yleisen tehtävän laiminlyöntinä. Vahingonkorvausvastuun toteutumista rajoittaa toisaalta edellä yhtiön hallinnon järjestämistä koskevista vaatimuksista mainittu sekä vahingonkorvausvastuun yleiset edellytykset (mm. aiheutuneen vahingon ja syy-yhteyden osoittamisen vaatimus). Toisaalta johto voi olla vastuussa myös maksukyvyttömän yhtiön toiminnan jatkamisesta velkojille aiheutu-vasta vahingosta.

Konkurssiin asettamisen oikeusvaikutukset

Konkurssi- tai asunto-osakeyhtiölaissa ei erikseen säädetä siitä, mitä osakkeiden tuottamalle huoneiston hallintaoikeudelle ja osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuudelle tapahtuu konkurssin alettua. Velallisen määräysvallan menettämistä sekä konkurssiomaisuuden hallinnon järjestämistä ja omaisuuden haltuunottoa koskeva sääntely puoltaa tulkintaa, jonka perusteella mainitut osakkeenomistajan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvat oikeudet lakkaisivat konkurssissa. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että asunto-osakkeiden omistajan hallintaoikeus huoneistoon lakkaa konkurssin alkaessa.³⁸ Samaan tulkintaan on tiettävästi päädytty myös konkurssikäytännössä, vaikka työryhmän kuulemilla asiantuntijoilla oli osin eriäviä käsityksiä hallintaoikeuden jatkumisesta konkurssiin asettamisen jälkeen.

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:2 §).

³⁸ Havansi, Erkki: Suomen konkurssioikeus. 3:e reviderade upplagan. Lakimiesliiton kustannus 1992, s. 137 och Saarnilehto, Ari: KKO 1995:173. Konkurssi. Asunto-osakeyhtiö. Huoneenvuokra. Oikeustapauskommentti. Lakimies 4/1996 (*nedan Saarnilehto 1996*), s. 689-691, 690

Osakehuoneiston hallintaoikeuden on oikeuskirjallisuudessa esitetty vastaavan pitkälti omistusoikeutta.³⁹ Osakkaalla on yksinoikeus hallita ja käyttää yhtiöjärjestyksen mukaan hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa, oikeus ja velvollisuus huolehtia huoneiston kunnossapidosta ja oikeus tehdä muutostöitä hallitsemassaan tilassa. Sanotusta huolimatta osakkeenomistaja omistaa vain yhtiön osakkeet, joiden omistus tuottaa erityisen yhtiöjärjestykseen perustuvan huoneiston hallintaoikeuden – esimerkiksi osakkeiden omistusoikeuden edelleen siirtyessä myös osakkeiden tuottama hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle. Osakkeiden omistusoikeuden siirtymiseen sovelletaan yleisiä esineoikeudellisia sivullissuojaa jne. liittyviä sääntöjä. Mainitusta ei kuitenkaan seuraa, että yksin huoneiston hallintaa ja/tai muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia voitaisiin vastaavin perustein siirtää tai suojata suhteessa kolmanteen.

Yhtiön on omistettava ja hallittava rakennus tai sen osa, jossa yhtiöjärjestyksen perusteella hallittavat osakehuoneistot sijaitsevat (AOYL 1:2 §; rakennuksen omistamista koskevasta vaatimuksesta ei ole poikettu silloinkaan, kun rakennuksen maapohjan hallinta perustuu muuhun kuin omistukseen). Vastaavasti osakkeiden tuottama hallintaoikeus kohdistuu yhtiön hallinnassa olevaan rakennukseen tai kiinteistöön. Osakkeenomistaja siis johtaa oikeutensa osakehuoneiston hallintaan yhtiön omistuksesta ja hallinnasta eikä osakkeenomistaja voi suhteessa kolmanteen saada parempaa oikeutta huoneiston hallintaan kuin yhtiöllä on. Tästä seuraa muun muassa, että yhtiön lainan vakuutena oleva asunto-osakeyhtiön rakennus ja kiinteistö realisoitaessa nämä siirtyvät uudelle luovutuksensaajalle yhtiön omistus- ja hallintaoikeudesta johdetuista osakkeenomistajien huoneiston hallintaoikeuksista vapaana. Sama koskee tilanteita, joissa yhtiö vapaaehtoisesti luovuttaa rakennuksen omistuksen ja hallinnan edelleen.⁴⁰

Asunto-osakeyhtiö on luonteeltaan keskinäinen osakeyhtiö, jonka toiminnan rahoitus perustuu käytännössä osakkeenomistajilta perittävään yhtiövastikkeeseen. Tässä mielessä osakkeenomistajat kantavat viime kädessä riskin myös yhtiön ja muiden osakkeenomistajien maksukyvyistä. Jos maksukyvyn menettäminen johtaa yhtiön asettamiseen konkurssiin, osakkeenomistajien yhtiön rakennuksen omistuksesta ja hallinnasta johtamaa huoneiston hallintaoikeutta ei ole perusteltua suojata suhteessa sellaiseen kolmanteen (esim. velkoja), joilla on yhtiötä parempi oikeus rakennuksen tai kiinteistön hallintaan. Muuhun tulkintaan päätyminen olisi ongelmallista muun muassa asunto-osakeyhtiöiden rakennusten yleisesti käytössä olevien rahoitus- ja vakuusjärjestelyjen kannalta; jos asunto-osakeyhtiön velkojan olisi hyväksyttävä se, että yhtiön osakkeenomistajilla on yhtiön rakennusten omistusta ja hallintaa pidemmälle menevä ja parempaa sivullissuojaa nauttiva asema, muodostuisi asunto-osakeyhtiöiden rakennuksista ja kiinteistöistä vaikeasti hallittavissa oleva ja vakuusvelkojen kannalta tarpeettoman riskialtis malli.⁴¹

³⁹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 14; Arjasmaa, Pekka – Kuhanen, Petteri: Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Kiinteistöalan kustannus 2005, s. 32.

⁴⁰ Tämän johdosta laissa on säädetty tällaisesta luovutuksesta päättämisen edellytykseksi, että yhtiö samalla asetetaan selvitystilaan, joka johtaa yhtiön purkamiseen ja sen myötä osakkeenomistajien yhtiöjärjestykseen perustuvien hallintaoikeuksien lakkaamiseen.

⁴¹ Jos osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeudelle annettaisiin yhtiön rakennuksen omistusta ja hallintaa pidemmälle menevää suojaa, tulisi sääntelyn ilmeisesti lähteä siitä, että tällainen rakennus olisi vakuuden erillistäytäntöönpanossa tai konkurssissa (kollektiivinen täytäntöönpano) realisoitava siten, että osakkeenomistajien hallintaoikeus rasittaisi edelleen luovutuksensaajan omistusoikeutta. Tämä rajoittaisi olennaisesti asunto-osakeyhtiön varallisuuden realisointia, koska ostaja ei voisi uutena omistajan vapaasti päättää ostamansa rakennuksen ja kiinteistön käytöstä haluamaansa tarkoitukseen

Konkurssilakia säädettäessä korostettiin velallisen asianmukaisen kohtelun merkitystä. Tämä heijastelee etenkin luonnollisten henkilöiden osalta modernin insolvenssioikeuden perus- ja ihmisoikeusvaatimuksia.⁴² Konkurssipesä on selvitettävä tehokkaasti, taloudellisesti ja joutuisasti sekä niin, ettei kenenkään oikeuksia loukata (KonkL 14:1 §). Näitä vaatimuksia täydentää pesänhoitajaa koskeva yleinen toimintaohje, jonka mukaan tämän on hoidettava tehtävänsä huolellisesti ja hyvää pesänhoitotapaa noudattaen. Pesänhoitajan on toimittava tehtävässään velkojen yhteiseksi eduksi (KonkL 14:3.1). Samanaikaisesti on kuitenkin voimassa velvoitteita, joilla turvataan velallisen asemaa. Ne asettavat reunaehdot sille, missä laajuudessa ja millä tavalla velkojen etu toteutetaan konkurssimenettelyssä. Velallista suojaavat säännökset kompensoivat sitä, että velallinen on menettänyt määräysvallan omaisuuteensa ja hänen oikeutensa osallistua päätöksentekoon konkurssipesässä on rajoitettua.

Velallista on kohdeltava pesän selvityksessä ja hoidossa asiallisesti, ja hänen etunsa on otettava siinä asianmukaisesti huomioon (KonkL 4:1.1 §). Asiallisella kohtelulla tarkoitetaan ennen muuta hyvää ja maltillista käytöstä velallista kohtaan (HE 26/2003 vp, s. 58–59). Velallisen edun ottaminen asianmukaisesti huomioon edellyttää, että velkojen yhteisen edun lisäksi pesän selvityksessä ja hoidossa kiinnitetään huomiota toimien vaikutukseen velallisen asemaan. Eräs tähän liittyvä seikka on, että myös konkurssissa tulee noudattaa suhteellisuusperiaatetta. Toisin sanoen tulee toimia tavalla, joka ei aiheuta velalliselle suurempaa haittaa kuin konkurssin tarkoitus ja loppuunsaattaminen edellyttävät. Tämä vaatimus korostuu silloin, kun velallisena on luonnollinen henkilö, mutta on tärkeä myös velallisyhteisön toimielimiin kuuluvien tai kuuluneiden henkilöiden kohtelussa. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että velallisen mahdollisuus jatkaa asumistaan ainakin tietyn siirtymäajan tulee ottaa huomioon.⁴³ Lisäksi on esitetty, että velallisella on asiallisen kohtelun vaatimuksesta johtuen oikeus ainakin vastinetta vastaan käyttää konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta (esim. asuntoa), ellei se haittaa pesänselvitystä.⁴⁴

Edellä mainittua vastaavasti konkurssikäytännössä on pyritty turvaamaan asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden ja asukkaiden asumisen jatkuminen siten, että nämä voivat jatkaa asumistaan konkurssipesälle maksettavaa käypää korvausta vastaan. Käyvän korvauksen on arvioitu vastaavan markkinaehtoista vuokraa, jonka määrittelyssä saattaa tosin ilmetä haasteita. Vuokralaisten osalta on käytännössä katsottu KKO:1995:173 ennakkopäätöstä vastaavasti, että vuokralaisen vuokrasopimukseen perustuva oikeus hallita huoneistoa ei pääty, mutta osakkaan vuokralaisen vuokrasuhde siirtyy pesän ja vuokralaisen väliseksi.

Velallisen asialliseen kohteluun on katsottu laajassa merkityksessä kuuluvan myös tämän neuvonta. Konkurssiasioiden neuvottelukunta on suositellut (suositus 15), että pesänhoitaja heti konkurssin alettua selostaa velalliselle konkurssimenettelyn kulun ja antaa hänelle neuvottelukunnan laatiman esitteen velallisen oikeuksien ja velvollisuuksien keskeisestä sisällöstä.

Asiallisen kohtelun vaatimusta täydentää laissa myös velallisen oikeus saada konkurssipesän varoista avustusta, jollei tämän toimeentulo muuten ole turvattu. Avustusta myönnettäessä on otettava huomioon myös velallisen ansaintamahdollisuudet ja toiminta pesän selvittämiseksi sekä konkurssipesän mahdollisuus suorittaa avustusta (KonkL 4:3 §). Avustusta voidaan

⁴² Marttila, Mikko: Velallisen myötävaikutusvelvollisuus ja itsekriminointisuoja. Defensor Legis 4/2005, s. 867-877, 869.

⁴³ Linna – Könkkölä 2020, s. 528

⁴⁴ Koulu, Risto, teoksessa Risto Koulu – Heidi Lindfors – Johanna Niemi, Alma Media Finland Oy, päivittyvä hakuteos, viitattu 14.7.2025.

myöntää enintään konkurssin alkamista seuraavien kuuden kuukauden aikana. Avustuksen rahamäärästä ei ole säännöstä. Lähtökohtana pidetään määrää, joka maksettaisiin velallisen olosuhteissa olevalle henkilölle toimeentulotukena (välttämättömän toimeentulon turvaaminen).

Lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa erääksi merkittäväksi avustuksen muodoksi on mainittu, että velallisen ja hänen perheensä sallitaan väliaikaisesti jäädä asumaan konkurssipesään kuuluvaan asuntoon. Konkurssi voi jatkua pitkäänkin, ja panttiomaisuuden realisointia saatetaan joutua odottamaan jopa kolme vuotta (ks. KonkL 17:14). Tällöin on pidetty yleensä järkevänä, että velallinen saa jatkaa asumista ja maksaa soviteltua vastiketta.⁴⁵ Huoneiston vuokraaminen ennen myyntiä saattaa olla epäedullista. Velkojien suostumuksella asuminen voi jatkua yli kuusi kuukautta, kunhan siten ei viivytetä pesänselvitystä KonkL 14:1 §:n vastaisesti. Pesänhoitajalla on toimivalta päättää avustuksesta. Velallinen voi saattaa erimielisyystilanteessa avustusta koskevan asian konkurssituomioistuimen ratkaistavaksi (KonkL 4:3.1 §).

Kun tuomioistuin asettaa velallisen konkurssiin, velallisen omaisuus siirtyy velkojien määräysvaltaan.⁴⁶ Omaisuuden hoitamista ja konkurssipesän hallintoa varten tuomioistuin määrää pesänhoitajan, jonka tulee ottaa konkurssipesään kuuluva omaisuus haltuunsa viivytyksettä. Pesänhoitajan on selvitettävä konkurssipesään kuuluva omaisuus ja oikeudet, varmistettava niiden pysyminen konkurssipesän hallinnassa sekä huolehdittava omaisuuden arvon säilymisestä ja oikeuksien voimassapysymisestä. Pesän haltuunoton onnistuminen edellyttää yhteistyötä velallisen kanssa. Konkurssiasian neuvottelukunta suosittelee, että pesänhoitaja ilmoittaa velalliselle viipymättä konkurssin alkamisesta. Asettamisesta tulee ilmoittaa velalliselle henkilökohtaisesti tai puhelimitse. Jos tämä ei ole mahdollista, ilmoitus on tehtävä mahdollisimman nopeasti esimerkiksi sähköpostilla, telekopiona tai kirjeitse.

Laissa ei säädetä erikseen konkurssin alkamisesta ilmoittamisesta velallisyhtiön, kuten asunto-osakeyhtiön, osakkeenomistajille. Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä. Muilta osin asunto-osakeyhtiölain mukainen yhtiöoikeudellinen yhtiökokouksen (tai hallituksen ja isännöitsijän) päätösvalta on käytännössä hyvin rajoitettua, sillä konkurssin alkamisen oikeusvaikutuksena määräysvalta velallisen omaisuudesta on velkojilla.

Pesänhoitajan toimivaltaan kuuluu tarvittavien yksityisoikeudellisten oikeustoimien tekeminen omaisuuden ja sen arvon säilyttämiseksi. Asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön osalta kyse on sen arvioinnista, voidaanko ja miten niitä käyttää konkurssimenettelyn aikana velkojien oikeuden edellyttämällä turvallisella ja tuloa tuottavalla tavalla, mikä voi käytännössä olla mahdollista mm. sallimalla osakkeenomistajien (ja vuokralaisten) asumisen jatkaminen.

⁴⁵ Ks. Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi 49/1997 vp s. 13. Esityksen mukaan konkurssivelallisen ja hänen perheensä kannalta saattaa olla tarpeen, että heillä olisi mahdollisuus jatkaa asumista konkurssipesän hallinnassa olevassa asunnossa. Avustuksena velalliselle voitaisiin myöntää väliaikainen asumisoikeus konkurssipesän varallisuuteen kuuluvassa asunnossa. Näin menetellään usein nytkin. Tämä voi olla perusteltua myös asunnon hoidon kannalta. Myös HE 26/2003 vp, s. 61 toistaa samat maininnat ja toteaa, että avustuksena velalliselle voidaan myöntää asumisoikeus konkurssipesän varallisuuteen kuuluvassa asunnossa.

⁴⁶ Konkurssin oikeusvaikutukset alkavat, kun tuomioistuin päättää velallisen asettamisesta konkurssiin. Pesänhoitajan tulee aloittaa pesän haltuunotto tämän jälkeen välittömästi. Tästä syystä on tärkeää, että pesänhoitaja saa tuomioistuimelta viipymättä tiedon konkurssin alkamisesta.

Toisaalta mahdollista on, että asumisen jatkamiselle ei ole edellytyksiä ja/tai se voi muuten johtaa pesän varallisuuden hoitoon tai realisointiin velkojen vahingoksi.

Oikeuskirjallisuudessa on KKO 1995:173 ennakkopäätökseen viitaten esitetty, että jos konkurssipesään kuuluva huoneisto on vuokrattu, pelkkä konkurssin alkaminen ei merkitse vuokrasopimuksen raukeamista, vaan vuokralainen on irtisanottavissa normaaliin tapaan vuokrasuhdetta koskevien lakien mukaisesti.

Konkurssin kustannukset ja niiden kattaminen

Konkurssimenettelyn kustannuksina pidetään tuomioistuinmenettelystä perittäviä oikeudenkäyntimaksuja, pesänhoitajan palkkiota sekä pesän selvityksestä ja hoidosta aiheutuvia muita kustannuksia (KonkL 10:6.2 §). Pesän selvityskustannuksiin kuuluvat pesänhoitajan palkkion ohella mahdollisen erityistarkastuksen kustannukset ja erillisoikeudenkäyntien vaatimat konkurssipesän asianajopalkkiot. Pesän hoitokustannuksiin luetaan puolestaan omaisuuden säilytyksestä ja vakuuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Lain lähtökohtana on, että konkurssimenettelyn kustannukset katetaan konkurssipesän varoista. Pesänhoitajan palkkion osalta laissa on nimenomainen säännös, jonka mukaan pesänhoitajalla on oikeus saada tehtävästään konkurssipesän varoista työn vaativuuteen, tehtyyn työhön, pesän laajuuteen ja muihin seikkoihin nähden kohtuullinen palkkio sekä korvaus hänelle aiheutuneista, pesänhoidon kannalta tarpeellisista kustannuksista (KonkL 8:7.1 §). Säännöksessä tarkoitettujen tehtävien osalta palkkiota määrittäessä otettaneen huomioon pesänhoitajan lakisääteiset tehtävät (KonkL 14:5.1 §) sekä se, että tehdyn työn tulee olla konkurssin tarkoituksena mukaista. Jos toimiin ryhtyminen on ollut tarkoituksenmukaista tai ainakin ymmärrettävää ja tapahtunut velkojen yhteisen edun edistämisen tarkoituksessa, palkkio tulee maksaa.

Jäljempänä tarkastellaan lähemmin tilanteita, joissa konkurssin toteuttamiseksi ei ole saatavilla riittäviä varoja. Asunto-osakeyhtiöiden konkurssikäytäntöön myös työryhmän asiantuntijakuulemiseen liittyvänä havaintona voidaan toisaalta esittää, että riittävien varojen saaminen konkurssin toteuttamiseksi voi käytännössä tulla kyseeseen sen johdosta, että asunto-osakeyhtiön kiinteistöomaisuus on pantattu ja pantissa pysyvä pantinhaltija osallistuu kustannusten kattamiseen. Konkurssin alkaminen ei muuta panttiomaisuuden hallintaa. Panttiomaisuus on pesän hallussa, jos velkojan panttioikeus on hypotekaarinen (kiinnitys). Pesälle saattaa aiheutua kuluja erityisesti hypotekaarisen pantin, esimerkiksi kiinteistön, hoitamisesta. Jotta nämä hoitokulut eivät jäisi pesän vahingoksi, pesällä on oikeus saada korvaus pantin hoitamisesta. Korvaus maksetaan pantin myyntihinnasta heti myynti- ja täytäntöönpanokulujen jälkeen. Jos pesä huolehtii myös panttiomaisuuden myynnistä, siitäkin aiheutuneet kulut – mukaan luettuna pesänhoitajan myyntipalkkio – otetaan pantin myyntihinnasta päältä (KonkL 17:7.1 §). Vastaavasti myös panttiomaisuudesta konkurssin ajalta saatava tuotto kertyy panttiavelkojan hyväksi ja jaetaan viimeistään kauppahintaa jaettaessa (KonkL 17:6 §).

Konkurssin raukeaminen varojen puutteeseen

Kaupparekisteriviranomaisen tulee määrätä asunto-osakeyhtiö selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä, jos yhtiö on asetettu konkurssiin, joka on rauennut varojen puutteeseen. Määräys on annettava, jollei ennen asian ratkaisemista näytetä, ettei siihen enää ole perustetta. (AOYL 22:4.1 §:n 3 kohta ja 22:4.2 §). Rekisteristä poistaminen tulee kyseeseen, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen maksamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastataksaan selvitysmenettelyn kuluista (AOYL 22:2 §).

Rekisteristä poistamiseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 22:20–22 §:n säännöksiä; käytännössä rekisteripoisto rajoittaa olennaisesti yhtiön toimintamahdollisuuksia.

Konkurssin raukeamisen sääntely voidaan nähdä vastinparina velkojen yksityisoikeudellisten vaateiden tehokkaalle täytäntöönpanolle. Viime kädessä osa velkojen (luotto)riskiä on se, että konkurssimenettely raukeaa varojen puuttumiseen eikä etene omaisuuden realisointiin ja täytäntöönpanoon. Sekä konkurssin raukeamisen että yhtiön rekisteripoiston voi estää se, että varattomassa konkurssipesässä (KonkL 10:6.1 §) tai yhtiössä velkoja (AOYL 22:2 §) ilmoittaa ottavansa vastatakseen konkurssi- tai selvitysmenettelyn kuluista. Ainakin konkurssissa kustannusten vastattavaksi ottaminen on käynyt harvinaiseksi. Tästä huolimatta mahdollisuus siihen on haluttu säilyttää; velkojalla voi esimerkiksi olla erilainen käsitys velallisen omaisuuden arvosta tai oikeudenkäynnillä saatavissa olevien varojen määrästä. Konkurssilaisissa kustannusten vastattavaksi ottamista koskeva sääntely on asunto-osakeyhtiölakia suppeampaa; asunto-osakeyhtiölain mukaisena muuna tahona, joka voi ottaa kustannukset vastatakseen, mainitaan myös ”muu taho”⁴⁷.

Julkisselvitys

Julkisselvitys on vaihtoehto konkurssin raukeamiselle ja tarkoittaa viime kädessä valtion varoilla rahoitettua konkurssimenettelyn jatkamista silloin, kun konkurssi muutoin raukeaisi varojen vähäisyyden vuoksi. Julkisselvityksessä konkurssimenettely siirtyy velkojen ja pesähoitajan hallinnosta julkisselvittäjän vastuulle. Päätöksen julkisselvitykseen siirtymisestä tekee konkurssiasiamiehen esityksestä konkurssituomioistuimella. Julkisselvittäjän määrää konkurssiasiamies. Julkisselvityksen toteuttaminen liittyy konkurssimenettelyllä velkojen perintäintressin toteuttamisen ohella olevaan (toissijaiseen) julkiseen selvitys- ja valvontaintressiin. Julkinen selvitys- ja valvontaintressi on merkittävä konkurssi-instituution hyväksyttävyyden kannalta, ja myös ennaltaehkäisevästi. Se, että väärinkäytökset ja epäselvyydet eivät pääse hautautumaan selvittämättömiin konkurssipesiin, joudutaan ottamaan huomioon toimivissa yrityksissä ja konkurssiin hakeuduttaessa. Yleisin julkisselvitykseen siirtymisen peruste onkin ollut talousrikosten selvittäminen, ja menettelyn kulku on seurannut rikosprosessia. Lakivaliokunta linjasi konkurssilain säätämisen yhteydessä, että julkisselvityksen käyttöönoton tarkoituksena on laajentaa konkurssiasiamiehen keinovalikoimaa ja toimintamahdollisuuksia erityisesti harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjumiseksi.⁴⁸

Jokaista raukeavaa konkurssia ei ole tarpeen jatkaa julkisselvityksenä, koska läheskään kaikkiin pesiin ei liity erityisiä selvitystarpeita. Kattava konkurssipesien julkisselvitys ei olisi taloudellisestikaan mahdollista. Vuosittain vain vähäinen määrä konkurseista onkin jatkunut julkisselvityksenä. Harkinta siitä, esitetäänkö konkurssituomioistuimelle konkurssimenettelyn jatkamista julkisselvityksenä, kuuluu konkurssiasiamiehelle. Konkurssiasiamiehen yksi laissa säädetty tehtävä on huolehtia konkurssipesien julkisselvityksestä (laki konkurssipesien hallinnon valvonnasta, 1 §:n 2 momentin 5 kohta). Pesähoitajan tulee toimittaa raukeamisesitys liitteineen konkurssiasiamiehelle (KonkL 10:2.1 §), jotta konkurssiasiamies voi arvioida julkisselvitykseen siirtymisen aiheellisuutta.

⁴⁷ Laissa ei ole erikseen rajoitettu sitä, kuka tällaisen sitoumuksen antaa. Riittävää on, että näin saatavat varat ovat tosiasiaassa käytettävissä ja riittävät selvityksen toteuttamiseksi. Kyseeseen voinee tulla esimerkiksi sivullinen, jonka oikeus on riippuvainen asianmukaisen selvitysmenettelyn toteuttamisesta.

⁴⁸ Lakivaliokunnan mietintö LaVM 6/2003 vp Hallituksen esitykseen konkurssilainsäädännön uudistamiseksi, s. 3.

Päätöksen siirtymisestä julkisselvitykseen tekee konkurssiasiamiehen esityksestä konkurssituomioistuim, toisin sanoen käräjäoikeus, joka on tehnyt päätöksen konkurssin aloittamisesta (KonkL 7:3.1 §:n 8 kohta ja 11:1 §). Edellytyksenä konkurssin jatkamiselle julkisselvityksenä on, että julkisselvitystä voidaan pitää perusteltuna pesän varojen vähäisyyden taikka velalliseen tai konkurssipesään kohdistuvien selvitystarpeiden tai muun erityisen syyn vuoksi (KonkL 11:1.1 §).

Konkurssiasiamiehen käytännössä yksin pesän vähävaraisuutta ei ole pidetty riittävänä perusteena julkisselvitykseen siirtymiselle, vaikka konkurssilaki sen mahdollistaakin. Vuosittain alkavista konkurssimenettelyistä 60–70 % raukeaa pesän varattomuuden tai vähävaraisuuden vuoksi, eikä olisi tarkoituksenmukaista jatkaa kaikkia raukeamisuhan alaisia konkurssieja julkisselvityksenä. Vähävaraisuuden lisäksi edellytyksenä on aina todellinen konkurssipesään tai velalliseen kohdistuva selvitystarve tai jokin muu erityinen syy. Koska julkisselvityksessä konkurssimenettelyyn käytetään julkisia varoja, valtion talousarvio ohjaa ja käytännössä rajoittaa osaltaan julkisselvitykseen siirtymistä. Konkurssiasiamiehen käytännössä perusteita on sovellettu seuraavasti (käytännössä lähes kaikissa tapauksissa julkisselvitystä on haettu kahdella tai jopa useammalla perusteella):

- **Konkurssivelalliseen liittyvä selvitystarve** on keskeisin ja yleisin peruste julkisselvityksen aloittamiselle (85 % tapauksista). Rikosepäily on ollut julkisselvityksen perusteena 75 %:ssa tapauksista. Muut konkurssivelallisen selvitystarpeet liittyvät muun muassa vahingonkorvausvastuisiin sekä mahdollisiin takaisinsaanteihin.
- **Konkurssipesään liittyvä selvitystarve** tarkoittaa useimmiten sitä, että konkurssipesän hallinto ei kykene saattamaan tehtävää loppuun asti, eikä pesässä ole riittävästi varoja, jotta uuden pesänhoitajan määrääminen olisi tarkoituksenmukaista. Selvitystarpeen perusteita voivat olla esimerkiksi pesänhoitajan vakava sairastuminen, kuolema tai muu pesänhoitoon olennaisesta vaikuttava henkilökohtainen syy. Myös pesänhoitajan epäillyt laiminlyönnot tai selkeät väärinkäytökset esim. pesän varojen käytössä voivat johtaa julkisselvitykseen.
- **Muu erityinen peruste** julkisselvitykselle on ollut esimerkiksi silloin, kun vähävaraiseen konkurssipesään on kuulunut ympäristölle vaarallista ongelmajätettä. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännössä konkurssipesää on pidetty jätteen haltijana ja siten massavelkaisessa vastuussa jätteen asianmukaisesta hävittämisestä. Tällöin valtion lisätalousarviosta on saatu määrärahoja välittömästi vaaraa aiheuttavien, ympäristölle vaarallisten jätteiden asianmukaiseen hävittämiseen. Julkisselvityspesä on siis määrärahan avulla toteuttanut asianmukaiset puhdistustoimet.

Asunto-osakeyhtiön kiinteistöomaisuuden realisointiin liittyvät haasteet

Konkurssipesään kuuluu lähtökohtaisesti kaikki velallisen omaisuus, joka velallisella on konkurssin alkaessa ja jonka velallinen saa ennen konkurssin päättymistä (KonkL 5:1 §). Konkurssilaissa säädetään eräistä poikkeuksista omaisuuden osalta, joka ei kuulu konkurssipesään. Esimerkiksi omaisuus, jota ei voida ulosmitata, ei kuulu konkurssipesään (KonkL 5:3 §). Konkurssin yleisseuraanto-luonteesta sekä likvidaatiofunktioista voidaan katsoa seuraavan, että konkurssipesään kuuluu myös sellainen omaisuus, jolla ei ole varallisuusarvoa tai joka saattaa olla jopa taloudellinen rasite pesälle. Esimerkiksi kiinteistö, jolla sijaitsee

merkittävä määrä jätehuoltoa edellyttäviä jätteitä tai johon liittyy kiinteistön arvon ylittävä tarve pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, kuuluu pesään.⁴⁹

Konkurssilaissa ei ole säännöksiä menettelystä em. tapaisen arvottoman omaisuuden suhteen. Oikeuskirjallisuudessa on tunnustettu, että konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta ei toisinaan saada lainkaan myydyksi. Kohde saattaa esimerkiksi edellyttää kalliita kunnostus-, purku- tai ennallistamistöitä tai on suhteessa myynti- tai hoitokustannuksiin liian vähäarvoinen. On esitetty, että konkurssipesä voi pyrkiä lahjoittamaan tällaisen omaisuuden, jos vastaanottaja siihen suostuu. Sen sijaan omaisuuden ”hylkääminen”, toisin sanoen erottaminen konkurssivarallisuuden ulkopuolelle esimerkiksi jätelainsäädännön kiertämiseksi ei ole lain mukainen menettely.⁵⁰

Konkurssilakia valmisteltaessa lakiin kaavailtiin säännöstä omaisuuden konkurssioikeudellisesta hylkäämisestä. Ehdotuksen mukaan konkurssipesä olisi saanut oikeuden luovuttaa konkurssiomaisuutta vastikkeetta, jos se on pesälle myyntiä edullisempaa. Työryhmän ehdotuksen perusteluissa huomautettiin, että omaisuus voidaan säännöksen perusteella lahjoittaa velalliselle tai ulkopuoliselle (esim. yleishyödylliseen tarkoitukseen). Hallituksen esityksestä konkurssilaksi vastaava kohta oli poistettu, eikä konkurssilaki näin määrää muusta kuin konkurssipesään kuuluvan omaisuuden myymisestä edullisimmalla tavalla. On esitetty, että lain vaietetessa asiasta konkurssipesällä ei ole oikeutta lahjoittaa pesään kuuluvaa omaisuutta ulkopuoliselle.⁵¹ Toisaalta on katsottu, ettei vastaväitteitä löydy, jos konkurssipesä haluaa palauttaa omaisuutta siihen suostuvan velallisen vallintaan. Konkurssipesän oikeutta palauttaa omaisuutta velalliselle on perusteltu myös sillä, että näin luultavasti joka tapauksessa käytännössä menetellään; konkurssipesä yksinkertaisesti ”unohtaa” yksittäisen varallisuuserän, usein ulkomailla sijaitsevan omaisuuden, jonka haltuunsaaminen ja realisointi tuottaisi suhteettomia kustannuksia. Velallinen ottaa myöhemmin omaisuuden haltuunsa, ellei se jo ole sen hallussa. Tämän on kuitenkin arvioitu voivan myöhemmin aiheuttaa huomattavia ongelmia, koska omistussuhteet jäävät aineellisoikeudellisesti epäselviksi.

Mahdollisuus omaisuudesta luopumiseen konkurssissa on nähty Suomen oikeustilassa varsin epämääräisenä.⁵² Hylkäämisinstituutio on käsitetty tarkoittavan esineoikeudellisesti sitä, että ”esineen omistusta ja hallintaa kenellekään siirtämättä omistaja luopuu esineestään ja sen omistamisesta hylkäämällä esineen isännättömään tilaan, missä se on kenen tahansa okkupoitavissa eli yksipuolisin valtauksin omaksi otettavissa”.⁵³ Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että perustilanteessa kiinteästä omaisuudesta voidaan hylkäämistoimella päästä irti omistuksen ”positiivisesta” puolesta. Kuitenkaan kiinteään omaisuuteen liittyvästä, omistuksen ”negatiivisesta” puolesta ei ole katsottu päästävän eroon pelkällä hylkäämistoimella.

⁴⁹ Pihalehto, Mari – Kokko, Kai – Teräväinen, Matti – Staffans, Johan – Lampela, Annika – Linna, Tuula – Tuomainen, Jouko – Kautto, Petrus – Leskinen, Paula – Tuominen, Sirkku – Rinne, Tomi – Pyy, Outi: Julkisoikeudelliset ympäristövastuut konkurssitilanteissa – sääntelymallien vertailu. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2024:32 (jälj. VN-TEAS 2024:32), s. 104. Saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165839/VNTEAS_2024_32.pdf.

⁵⁰ Linna – Könkkölä 2020, s. 885.

⁵¹ Koulu, Risto, teoksessa Risto Koulu – Heidi Lindfors – Johanna Niemi, Alma Media Finland Oy, päivittyvä hakuteos, viitattu 14.7.2025.

⁵² VN-TEAS 2024:32, s. 104

⁵³ Havansi, Erkki: Omistusoikeuden hylännästä. Teoksessa: Leena Kartio, Jarno Tepora & Juhani Wirilander (toim.) Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915–14/2–1985. Suomalainen Lakimiesyhdistys. s. 67–81.

Konkurssisääntelyn yhteydessä hylkääminen kuitenkin lähtökohtaisesti tarkoittaa sitä, että tietyn omaisuuden hallinta palautuu (konkurssin alkamisen myötä konkurssipesälle siirryttyään) takaisin velalliselle, jolloin velallinen saavuttaa täyden omistajaoikeuden kyseiseen omaisuuteen. Käytännössä omaisuuden (yhtiö)velallisen vallintaan siirtäminen tarkoittaa yleensä omaisuuden siirtämistä isännättömään tilaan. Tämän perusteella voidaan tehdä se johtopäätös, ettei konkurssipesä voi nykyisessä oikeustilassa lähtökohtaisesti päästä eroon julkisoikeudellisesta ympäristövastuusta omaisuutta hylkäämällä.

Asunto-osakeyhtiön konkurssi poikkeaa ns. tavanomaisesta yhtiön konkurssista. Voimassa olevissa asunto-osakeyhtiö- ja konkurssilaeissa ei ole erikseen otettu huomioon asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuvaa, konkurssin erityispiirteinä olevaa, osakkeenomistajien osakehuoneiston hallintaoikeutta ja yhtiön toiminnan keskinäisyyttä (erit. vastikerahoitus). Voimassa oleva sääntely koskee lähinnä velallisen (asunto-osakeyhtiö) ja velkojien (konkurssipesä) välisiä suhteita.

Asunto-osakeyhtiön erityispiirteitä konkurssin kannalta tarkasteltaessa kyse on viime kädessä siitä, kuinka pitkälle menevää suojaa osakkeenomistajien erityiselle yhtiön oikeudesta johtuvalle osakehuoneiston hallintaoikeudelle tulisi antaa. Se, miten asia ratkaistaan, vaikuttaa yhtiön maksukyvyttömyydestä johtuvan riskin jakoon. Jos asunto-osakeyhtiön omistajien erityisiä oikeuksia päädytään suojaamaan kovin pitkälle, käytännössä tehokkaan velkavastuun ja velkojien oikeuksien toteuttamisen kustannuksella, tästä johtuvat vaikutukset kohdistuvat viime kädessä asunto-osakeyhtiöiden rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin. Rahoitusjärjestelmän toimivuuden kannalta olisi ongelmallista, jos asunto-osakeyhtiön velkojat joutuisivat osakkeenomistajien erityisen maksukyvyttömyysoikeudellisen suojan johdosta kantamaan muita yhtiöitä olennaisesti pidemmälle menevää riskiä asunto-osakeyhtiön maksukyvyttömyyden vaikutuksista.

Edellä mainitusta ei seuraa estettä asunto-osakeyhtiön konkurssiin liittyvistä erityiskysymyksistä säätämislle laissa. Näin tehtäessä on kuitenkin syytä varmistua siitä, että sääntely muodostaa kohtuullisena pidettävän kompromissin asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajien sekä yhtiön velkojien kesken. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien erityiset (asumis)tarpeet on siten otettava sääntelyssä huomioon tavalla, joka ei tarpeettomasti rajoita yhtiön velkavastuun tehokasta toteuttamista.

2.2.3 Osakehuoneistoon pääsy

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka 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 (AOYL 8:1 §). Osakehuoneistolla tarkoitetaan laissa huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. Osakehuoneistojen lisäksi yhtiössä voi käytännössä olla muitakin, esimerkiksi varastotiloja, joita osakkeenomistajat hallitsevat yhtiössä päätetyn mukaisesti. Sääntelyssä ei ole otettu huomioon yhtiön edustajan oikeutta päästä tällaiseen tilaan.

Käynnin järjestämisestä lähtökohtaisesti osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana ajankohtana seuraa se, ettei huoneistoon voida yleensä mennä ilman, että siitä ilmoitetaan etukäteen. Käyntiin tarvitaan pääsääntöisesti myös osakkaan ja/tai vuokralaisen suostumus (HE 216/1990 vp, s. 59). Osakas ei voi perusteetta kieltäytyä päästämästä yhtiön

edustajia huoneistoon. Laissa ei ole tarkempia säännöksiä huoneistokäynnin ajankohdasta sopimisesta ja käynnin järjestämisestä osakkeenomistajan ja/tai huoneiston haltijan kieltäytyessä tai jäädessä passiiviseksi.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että huoneistokäynnistä tulisi aina ensiksi pyrkiä sopimaan osakkaan ja osakehuoneiston haltijan kanssa. Mikäli sopivasta ajankohdasta ei päästä sopimukseen, yhtiön edustajat voivat kirjallisesti ilmoittaa ajankohdan, jolloin huoneistossa mennään käymään.⁵⁴

Eräissä tilanteissa yhtiöllä voi olla tarve huoneistokäyntiin ajankohtana, joka ei ole huoneiston haltijalle sopiva. Kiireellisten tapauksien ohella tällaisia ovat muun muassa rakennuksessa tehtävät asennustyöt, joiden toteuttamiseksi on oltava useissa huoneistoissa samanaikaisesti. Tällaisissa tapauksissa saattaa olla käytännössä mahdotonta löytää kaikille osakkeenomistajalle tai asukkaille sopivaa yhteistä ajankohtaa. Pääsy osakehuoneistoon on oikeuskirjallisuudessa esitetty sallittavan näissäkkin tapauksissa pääsäännöstä poiketen työn laadun johdosta.⁵⁵ Tällöin perusteltuna on pidetty asianmukaisena ilmoituksen jättämistä huoneistoon siitä, että huoneistossa on käyty sekä käynnin syystä.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain päivittämistä arvioinut työryhmä on esittänyt eräitä täsmennyksiä huoneistokäynnin järjestämistä koskevaan AHVL:n sääntelyyn. Tarkoituksena on muun ohella ollut ottaa huomioon tilanteet, joissa vuokralainen suhtautuu passiivisesti tiedusteluun sopivasta käynnin ajankohdasta. Asunto-osakeyhtiölain soveltamiskäytännössä on aika ajoin ilmennyt epäselvyyksiä siitä, miten huoneistokäynnistä sopiessa ja käynnin yhteydessä tulee menetellä. Näistä syistä on aiheellista arvioida, miten käynnin järjestämistä koskevaa sääntelyä voitaisiin selkeyttää ja täydentää.

2.2.4 Osakehuoneiston hallintaanotto

Hallintaanottooperusteiden soveltaminen häiriötilanteisiin puuttumisen kannalta

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan (AOYL 8:2.1 §), jos:

- osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;
- osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;
- osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai

⁵⁴ Furuholm et al. 2023b, s. 145.

⁵⁵ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 840.

- 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 (AOYL 8:2.2 §).

Hallintaanottoa koskevat voimassa olevan lain säännökset vastaavat sisällöltään pitkälti aiemmin voimassa ollutta asunto-osakeyhtiölakia. Lisäksi perusteet vastaavat pääosin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisia vuokrasopimuksen purkamisperusteita (ks. HE 304/1994 vp, s. 81); voimassa olevan huoneenvuokralain sääntelyn valmistelussa lähtökohtana on ollut, että huoneenvuokraa koskeva sopimus voidaan purkaa pitkälti saman tapaisin perustein, jotka oikeuttavat asunto-osakeyhtiön ottamaan osakkeenomistajan tai tältä oikeutensa johtavan vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden nojalla hallitseman huoneiston yhtiön hallintaan.

Toisaalta asunto-osakeyhtiölakiin perustuva yhtiön ja osakkeenomistajan välinen suhde poikkeaa huoneenvuokralakien mukaisista sopimussuhteista ainakin siten, että osakkeet tuottavat pitkälti omistusoikeutta vastaavan huoneiston pysyvän hallintaoikeuden ja huoneenvuokrasopimus on joko määräaikainen tai irtisanottavissa eikä sitä yleensä voi luovuttaa. Näistä syistä omaisuudensuojanäkökohdat osakkaan oikeuksien kohdalla (erityisesti yhdenvertaisuusperiaate ja oikeus luottaa asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien pysyvyyteen) poikkeavat omaisuudensuojan tulkinnasta vuokrasopimuksen kohdalla (mm. vuokranantajan oikeus yksipuolisesti muuttaa vuokrasopimuksen ehtoja tietyissä rajoissa). Osakehuoneiston, sisällöltään omistusoikeutta pitkälti vastaavan, hallintaoikeuden suojaamiseksi hallintaanottoperusteissa on verrattain tarkkarajaisesti kuvailtu ne osakkeenomistajan ja/tai osakehuoneiston haltijan rikkomukset, joihin hallintaanotolla voidaan yhtiön toimesta puuttua.

Huoneenvuokralakityöryhmä on ehdottanut vuokrasopimuksen purkamista koskevan sääntelyn täydentämistä siten, että vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus voisi laissa nimenomaisesti mainittujen perusteiden ohella perustua siihen, että sopimuksen purkamiseen on muu erittäin painava syy. Työryhmän ehdotus kattaisi tilanteet, joissa käsillä on useampi purkamisperuste. Toisaalta erittäin painava syy ei edellyttäisi minkään voimassa olevan lain mukaisen purkamisperusteen täyttymistä tai vuokrasopimuksessa sovitun velvoitteen rikkomista. Erittäin painavan syyn tulisi kuitenkin liittyä vuokrasuhteeseen ja vuokrasuhteesta johtuvien velvoitteiden rikkomiseen. Tällaisia vuokrasuhteesta johtuvia velvoitteita voisivat nimenomaisten sopimusehtojen ohella olla muun muassa vuokrasuhteissa yleisesti noudatettuihin käytäntöihin perustuvat (sivu)velvoitteet. Tällaiset velvoitteet voivat koskea muun muassa sitä, että vuokralainen ei saa uhkailla vuokranantajaa tai naapureita tai viljellä huoneistossa huumausaineina käytettäviä kasveja. Oikeuskäytännössä myös näitä seikkoja on pidetty vuokrasopimuksen purkamisperusteina.

Huoneenvuokralakiin ehdotettu erittäin painavaan syyhyn perustuva purkamisperuste voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen viettää häiritsevää elämää vuokrahuoneiston lähiympäristössä, eli muualla kuin vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Häiritsevän elämän viettäminen koskeva purkamisperuste suojaa ennen kaikkea vuokralaisen naapureiden kotirauhaa. Häiritsevän elämän viettäminen voi häiritä naapureiden kotirauhaa myös, vaikka vuokralainen ei viettäisi häiritsevää elämää huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Sama koskee myös esimerkiksi terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettujen säännösten rikkomista. Erittäin painava syy voisi esimerkiksi olla käsillä, jos vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen vuokra-asunnon lähinaapurustossa. Arviointi perustuisi aina

kokonaisarvioon, jossa otetaan huomioon teon ja menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen tai kiinteistön käyttöön sekä vaikutukset naapureiden ja naapuruston turvallisuudentunteeseen ja kotirauhaan. Lisäksi arvioinnissa otettaisiin huomioon, onko teko ja menettely ollut yksittäistä vai jatkuvaa ja kuinka lähellä vuokrahuoneistoa se on tapahtunut.

Myös erittäin painavaan syyhyn perustuvan vuokrasopimuksen purkamisoikeuden arvioinnissa otettaisiin huomioon voimassa olevan lain säännös, jonka perusteella purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on oltava vähäistä suurempi merkitys. Ehdotetun purkamisperusteen kohdalla vaatimuksella on käytännössä vähäisempi merkitys siksi, että purkamiseen ei voi olla erittäin painavaa syytä, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys.

Nykytilassa epäselvänä on pidetty, voiko lain järjestyksen säilymistä koskevan hallintaanottooperuste koskea osakkeenomistajan tai huoneistossa asuvan vieraita tai näiden johdosta osakehuoneistossa ja/tai yhtiön rakennuksen tiloissa tai kiinteistöllä vierailevia tahoja. On mahdollista, että näiden menettelystä aiheutuu muille osakkaille ja asukkaille sellaista haittaa, häiriötä tai uhkaa, joihin voi viime kädessä olla perusteltua puuttua hallintaanottoa käyttämällä. Epäselvyys voimassa olevan lain hallintaanottooperusteiden riittävydestä voi tarpeettomasti vaikeuttaa keinon käyttöä sinänsä tarpeellisissa tilanteissa.

Samoin epäselvyyttä lain tulkinnassa on ilmennyt siitä, mitä yhtiön tiloilla tarkoitetaan järjestyksen säilymiseen liittyvää hallintaanottooperustetta sovellettaessa. Sinänsä selvää on, että järjestyksen säilymiseksi säädetyn rikkomiseen liittyvää hallintaanottooperustetta on mahdollista soveltaa myös silloin, kun häiriötä tai haittaa aiheutuu osakehuoneiston ulkopuolella tapahtuvasta menettelystä. Epäselvää sen sijaan on ollut, rajoittuuko perusteen soveltaminen yhtiön rakennuksessa oleviin yhtiön hallinnassa oleviin tiloihin vai voiko esimerkiksi yhtiön kiinteistöllä tapahtuva menettely johtaa hallintaanottoon.

Tupakkalain soveltaminen ja suhde hallintaanoton sääntelyyn

Tupakkalain (78 §:n 1 momentti) mukaan asunto-osakeyhtiön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa ei saa tupakoida. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi porraskäytävä, ullakko- ja kellaritilat, kerhotilat sekä yhteinen sauna. Lisäksi taloyhtiö voi tupakkalain (78 §:n 2 momentti) mukaan kieltää tupakoinnin yhtiön hallitsemissa yhteisissä ulkotiloissa. Tupakkalakiin perustuva yhtiön oikeus tupakoinnin kieltämiseen ei ulotu osakashallinnassa oleviin tiloihin eikä ulkoalueisiin, jotka eivät ole asuinyhteisön hallinnassa.

Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus hakea kunnalta tupakointikieltoa asukkaiden hallinnassa oleviin tiloihin (tupakkalain 79 §). Yksittäisillä osakkailla ei ole oikeutta tehdä tupakointikieltoa koskevia hakemuksia asuinyhteisön omistamaan ja muiden asukkaiden hallitsemiin tiloihin. Osakkailla on kuitenkin oikeus ja mahdollisuus tehdä aloitteita, joiden käsittelyn jälkeen hallitus voi päättää yhtiökokouksen koollekutsumisesta. Yhtiökokouksessa päätetään viranomaiskieltojen hakemisesta enemmistöpäätöksellä. Kieltojen hakeminen edellyttää aiotun kiellon kohdehuoneistojen haltijoiden kuulemistä. Hakemuksen valmistelee ja toimittaa kunnalle hallitus tai isännöitsijä yhtiökokouksen moiteajan päätyttyä.

Kunnan on määrättävä tupakointikielto hakemuksessa tarkoitettuihin tiloihin, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin. Kynnys tupakointikieltojen määrittämiseen huoneistoparvekkeille ja huoneistojen käytössä oleville ulkoalueille on lähtökohtaisesti matalalla. Asuinhuoneiston sisätilaan tupakointikielto voidaan määrätä poikkeuksellisesti ja tiukempien lisäedellytysten

vallitessa. Kiellon määrääminen tulee kyseeseen vain, jos savun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä ja asuintilan haltijalle on ennen kiellon määräämistä varattu mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään.

Yhtiö ei asunto-osakeyhtiölain perusteella voi rajoittaa osakehuoneiston käyttöä yhtiöjärjestyksen mukaiseen käyttötarkoitukseen eikä puuttua tällaiseen käyttöön, jos siitä ei aiheudu osakehuoneiston hallintaanottoperustetta tarkoittavaa vähäistä suurempaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle tai asukkaalle. Yhtiötä perustettaessa yhtiöjärjestykseen on mahdollista ottaa esimerkiksi osakehuoneiston käyttöä koskevia rajoituksia, mutta myöhemmin yhtiön toiminnan aikana osakkeenomistajien suostumusvaatimus rajoittaa olennaisesti ja käytännössä usein estää tällaisten määräysten sisällyttämisen yhtiöjärjestykseen (AOYL 6:35.1 §:n 1 momentin 1 kohta). Osakashallinnassa olevia tiloja koskevat kiellot ovat harvinaisia perustettavien taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä.

Osakehuoneisto voidaan ottaa tupakoinnin perusteella taloyhtiön hallintaan, jos laissa säädetyt hallintaanoton edellytykset täyttyvät (AOYL 8:2.1 §:n 4 ja 5 kohta: osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai osakas tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen). Hallintaanottoa koskevien säännösten esitöissä viitataan korkeimman oikeuden parveketupakointikiellosta päättämistä koskevan ratkaisun (KKO 2008:7) perusteluihin, joiden mukaan asunto-osakeyhtiöllä on oikeus puuttua asukkaan sellaiseen toimintaan, joka aiheuttaa muille asukkaille kohtuutonta haittaa, häiriötä tai räsitystä, ja ryhtyä korjauksen saamiseksi niihin toimenpiteisiin, joihin asunto-osakeyhtiölaki antaa mahdollisuuden. Jos tupakoinnista ei ole odotettavissa kohtuutonta haittaa, rajoittaa tupakointikielto esitöiden mukaan perusteettomasti osakkaan hallintaoikeutta (HE 24/2009 vp, s. 167). Sitten säädetyissä asuntoyhteisöjen tupakointikielloja koskevissa tupakkalain säännöksissä ei erikseen edellytetä tupakansavuhaitan kohtuuttomuutta, vaan arvioinnissa lähdetään siitä, voiko huoneistoon kuuluvalla parvekkeella, huoneiston käytössä olevista ulkotiloista ja/tai huoneiston sisätiloista niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin (tupakkalain 79 §:n 2 momentti).

Tupakointikiellon määräämisen edellytyksiä tarkastellaan sosiaali- ja terveysministeriössä vireillä olevan tupakkalain tarkastelun yhteydessä (STM165:00/2024).

Varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksianto

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa säädetään perusteista ja menettelystä osakehuoneiston ottamiseksi määrääjäksi yhtiön hallintaan. Sääntelyn tavoitteena on mahdollistaa puuttuminen osakkeenomistajan ja huoneistossa asuvan menettelyyn, josta aiheutuu vähäistä suurempaa haittaa yhtiölle ja/tai osakkaille ja asukkaille. Hallintaanotto tarkoittaa merkittävää puuttumista osake huoneiston hallintaoikeuteen; tämä on laissa otettu huomioon rajaamalla hallintaanottoperusteet mahdollisimman tarkkarajaisesti, edellyttämällä hallintaanoton perusteena olevalta rikkomukselta vähäistä suurempaa merkitystä sekä säätämällä hallintaanottomenettelystä siten, että osakkaan tai muun osakehuoneiston haltijan oikeussuojatarpeet (ml. menettelynsä oikaiseminen hallintaanoton välttämiseksi) otetaan riittävällä tavalla huomioon. Laissa edellytetään sekä hallintaanottopäätöksen tekemistä edeltävän varoituksen että hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen antamista osakkeenomistajalle tiedoksi lähtökohtaisesti todisteellisella tavalla. Päätöksen tiedoksi antamisella on erityistä merkitystä hallintaanottopäätöksen moiteoikeuden käytön kannalta.

Hallintaanoton edellyttämien tiedoksiantojen toteuttamista on käsitelty tarkemmin HE 48/2024 vp:ssä, jolla mahdollistettiin varoituksen, päätöksen ja häätöasiassa annettavan haasteen tiedoksianto ulkomaille erityisessä menettelyssä silloin, kun muu tiedoksianto ei ole mahdollinen (ks. AOYL 8:3.5 ja 8:5.3 §). Hallintaanottoa koskevan tiedoksiantosääntelyn kannalta keskeinen aiemman esityksen johtopäätös koskee sitä, ettei laissa säädetä erikseen tiedoksiannon toteuttamisesta sähköistä asiakirjaa ja välineitä käytettäessä. Aiemman esityksen valmistelun aikataulu ei mahdollistanut sähköisten tiedoksiantotapojen käyttöönoton tarkempaa arviointia; esityksen perustelujen mukaan sääntelyn kehittämistä arvioidaan osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista.

Varoitus ja hallintaanottopäätös on ensisijaisesti annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla (AOYL 8:3.2 §). Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenomistaja ja/tai huoneiston haltija saa oikeussuojatarpeensa kannalta riittävällä tavalla tiedon asiasta. Haasteen tiedoksiannon osalta noudatettavaksi tulevat OK 11 luvun säännökset; viime kädessä luvun 25 §:n mukaisesti haastemiehen antamalla kirjallisella todistuksella on katsottava toteen näytetyksi, että tiedoksianto on niin toimitettu kuin todistus osoittaa. Muun todisteellisen tiedoksiannon toteuttamisen osalta asunto-osakeyhtiölaissa ei ole tarkempia kriteerejä; esimerkkinä lain esitöissä riittävästä tiedoksiantotavasta on mainittu varoituksen antaminen hallituksen kokouksessa, jossa osakkeenomistaja on läsnä (HE 216/1990 vp, s. 63).

Muulla lainsäädännössä todisteellista tiedoksiantoa käytettäessä riittävänä on pidetty mitä tahansa tapaa, jolla ilmoituksen perillemeno voidaan osoittaa toteen. Esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa todisteellisen tiedoksiannon vaatimuksen ei ole katsottu rajoittavan sitä, että lähtökohtaisesti mikä tahansa irtisanomistapa, jolla irtisanomisen voidaan todistettavasti näyttää tapahtuneen, on mahdollinen (ks. esim. HE 304/1994 vp, s. 30). Sanotun lisäksi sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa säädetään erikseen siitä, että jos sopimukseen liittyvä ilmoitus on lain mukaan toimitettava todisteellisesti, vaatimus voidaan täyttää sähköisellä menetelmällä, jonka avulla voidaan näyttää vastaanottajan saaneen ilmoituksen. Lain esitöissä esimerkkinä on mainittu sähköinen vastaanottokuittaus, jonka vastaanottaja on allekirjoittanut sellaisella kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella, joka perustuu laatuvarmenteeseen ja joka on luotu turvallisella allekirjoituksen luomisvälineellä (HE 194/2001 vp, s. 39).

KKO on arvioinut todisteellisen tiedoksiannon toteutumista tapauksessa KKO:45:2024, jossa oli kyse oikeudenkäymiskaaren 12 luvun 15 §:n 1 momentissa tarkoitetun yksipuolisen tuomion todisteellisen tiedoksiannon vaatimuksesta. KKO:n mukaan yksipuolisen tuomion tiedoksiantamisessa ei vaadita noudatettavaksi OK 11 luvun säännöksiä tiedoksiannosta oikeudenkäynnissä, vaan muukin todisteellinen tiedoksianto riittää. KKO:n mukaan tiedoksianto voitiin siten toimittaa myös sähköisesti, kunhan se tapahtui todistettavasti, eikä tällaisen tiedoksiantotavan käyttäminen myöskään edellyttänyt vastaanottajan suostumusta. KKO piti arvioinnin kannalta ratkaisevana sitä, että sähköisestä viestistä ilmeni, että viestissä on kyse yksipuolisen tuomion tiedoksiantamisesta, yksipuolinen tuomio oli liitetty viestiin tai saataville muulla tavoin sähköisesti ja sähköistä viestiä avattaessa käytettiin sellaista tunnistautumista, jonka perusteella tiedoksiannosta voidaan varmistua. Asianosaisen asiassa toimittaman todisteellisen tiedoksiannon osalta oli KKO:n mukaan pystyttävä varmistumaan siitä, että vastapuoli saa tuomiosta ja takaisinsaantiosoituksesta tiedon siten, että hänellä on todellinen mahdollisuus perehtyä asiakirjaan. Sähköistä tiedoksiantotapaa käyttävän asianosaisen oli siten osoitettava, että yksipuolinen tuomio takaisinsaantiosoituksineen on toimitettu vastaanottajan saataville siten, että vastaanottaja voi ottaa siitä selon. Todisteellinen tiedoksianto ja siitä alkava takaisinsaantimääräaika ei KKO mukaan edellyttänyt sitä, että vastaanottaja todellisuudessa ottaisi selon hänelle tiedoksi annetusta yksipuolisesta tuomiosta.

Hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen merkitys huomioon ottaen perusteltua on voimassa olevan lain vaatimuksia vastaavasti lähteä siitä, että tiedoksianto järjestetään tavalla, jonka perusteella osakkaan tai muun huoneiston haltijan voidaan tosiasiaa katsoa riittävän tehokkaasti saavan tiedon asiasta. Voimassa olevan lain vaatimus varoituksen tiedoksi antamisesta siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla mahdollistaa sinänsä erilaisten tiedoksiantokeinojen käytön, kunhan yksittäistapauksittain voidaan todeta vastaanottajan saaneen varoituksesta tai päätöksestä tiedon. Lain esitöissä mainitun lisäksi arvioinnissa voidaan ottaa huomioon muun muassa KKO:45:2024 ratkaisussa esitetyt perusteet.

Sääntelyn soveltamiseen edellä mainitulla tavalla voi toisaalta liittyä tarpeetonta oikeudellista epävarmuutta, joka rajoittaa tiedoksiantojen toimittamista sähköisesti. Epävarmuuden merkitystä korostaa digitaalisten teknologioiden nopea kehitys sekä se, ettei hallintaanottoasian osapuolilla välttämättä ole käytössään riittävää oikeudellista ja teknistä asiantuntemusta asianmukaisen sähköisen tiedoksiantotavan arvioimiseksi. Mainitun johdosta on syytä arvioida, onko asunto-osakeyhtiölaissa tarpeen ja mahdollista säätää erikseen varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköisestä tiedoksiannosta.

Hallintaanottopäätöksen tiedoksiantoa koskeva määräaika

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 laissa säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton (AOYL 8:4.1 §). Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että hallintaanoton kohteena oleva osakkeenomistaja ja mahdollinen huoneiston haltija saavat tiedon oikeusasemaansa olennaisesti vaikuttavasta päätöksestä mahdollisimman pian eikä hallintaanottoon näiden päätöksestä tietämättä voida ryhtyä enää säädettyä pidemmän ajan kuluessa. Lain esitöissä tehottomuudesta on katsottu seuraavan, ettei yhtiö voi enää vedota päätökseen eikä viranomainen voi päätöksen täytäntöönpanemiseksi antaa virka-apua (HE 216/1990 vp, s. 63). Päätöksen tiedoksianto määräajassa ei ole ainoa keino, jolla osakas ja/tai muu huoneiston haltija tulee tietoiseksi hallintaanottoasiasta; hallintaanottoa koskeva päätös edellyttää ensi vaiheessa varoituksen tiedoksiantamista, minkä lisäksi päätös on tehtävä yhtiökokouksessa, jonka yhteydessä asia yleensä tulee osakkeenomistajan tietoon. Käytännössä yhtiöllä on yleensä tarve hallintaanottopäätöksen viivytyksettömään täytäntöönpanoon, mistä johtuen päätöksen tiedoksiantoon pyritään mahdollisimman pian 60 päivän määräajassa.

Laissa säädetään lisäksi erikseen hallintaanottopäätöstä koskevasta osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan moitemahdollisuudesta. Mainitut voivat saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan laissa säädetty peruste. Moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi on tällöin pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on laissa säädetyllä tavalla annettu tiedoksi. Jos päätöstä halutaan moittia muulla perusteella, osakkeenomistajan moiteoikeus ja -aika määräytyvät AOYL 23:1.2 §:n mukaan.

Rajat ylittävien tiedoksiantojen osalta aiemmassa valmistelussa (HE 48/2024 vp) kävi ilmi, että päätöksenteosta laskettava 60 päivän määräaika voi olla tarpeettoman lyhyt silloin, kun tiedoksianto edellyttää erityisiä toimenpiteitä. Näin voi olla esimerkiksi silloin, kun tiedoksianto on tarpeen toimittaa ulkomaille. Mainitusta syystä esityksessä päädyttiin poikkeamaan 60 päivän määräajasta tiedoksiannon toimittamiselle rajat ylittävissä tilanteissa; heinäkuussa 2024 voimaan tulleen AOYL 8:4.2 §:n mukaan määräaikaa ei sovelleta, jos yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamista ulkomaille oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai

osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle haetaan siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään. Päätöksen tiedoksi antamista on tällöin haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, ettei lain lähtökohtana olevan määräajan soveltaminen ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin johda hallintaanottopäätöksen tehottomuuteen. Päätöksen tiedoksi antamiseen velvollisella yhtiöllä ei ulkomaille toimitettavien tiedoksiantojen yhteydessä ole tosiasiaa mahdollisuutta varmistaa sitä, että tiedoksianto voidaan toimittaa määräajassa.

Edellä mainitun AOYL 8 luvun 4 §:n uuden 2 momentin ohella valmistelun yhteydessä tarkasteltiin säännöksen 1 momentin muuttamista siten, että yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon 60 päivän määräajasta luovuttaisiin. Tällaisen muutoksen yhteydessä laissa olisi mahdollista edellyttää päätöksen tiedoksi antamista viipymättä päätöksen tekemisestä, jolloin tiedoksiannon viipymättömyys tulisi säännöksen perusteella arvioitavaksi tapauskohtaisesti ja viipymättömyyden arvioimisessa voitaisiin ottaa huomioon myös päätöksen tiedoksiantoon kuluva aika. Ehdotuksen arvioinnin yhteydessä voidaan ottaa huomioon, että hallintaanotosta päätettäessä on yleensä käsillä tilanne, jossa yhtiöllä on tarve osakkeenomistajan rikkomukseen tai laiminlyöntiin puuttumiseen mahdollisimman nopeasti. Tällöin tiedoksiantoon ryhdytään käytännössä yleensä viipymättä nykyisestä 60 päivän enimmäismääräajasta huolimatta. Määräajasta luopumisella ei tällöin välttämättä olisi suurta käytännön merkitystä etenkin, kun tiedoksianto olisi edelleen tarpeellinen luvun 5 §:n 1 momentissa säädetyn moitekanneajan käynnistämiseksi.

2.2.5 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus

Latauspisteen asentamiseen tarvittavan putkituksen asentaminen (latauspiste-valmius) on AOYL:ssä tarkoitettu yhtiökokouksen tavallisella enemmistöpäätöksellä ja kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella rahoitettava yhtiön kunnossapitotoimi, kun kysymys on osakashallinnassa ja/tai yhtiön hallinnassa olevista autopaikoista ja latauspistevalmius on toteutettava muun lainsäädännön perusteella yhtiön kunnossapitotyön yhteydessä (AOYL 6:31.2 §).

Maaliskuussa 2023 voimaantulleen muutoksen myötä yhtiökokous päättää uudistuksesta 6:26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti (AOYL 6:31.3 §)⁵⁶. Tällainen uudistus voi esitöiden mukaan olla esimerkiksi sähköautojen latauspistevalmius.

Mikäli latauspisteiden asentamiseen ei saada yhtiökokouksen enemmistöä tai jos asennus halutaan toteuttaa vain osalle autopaikoista, hanke voidaan toteuttaa osakasvähemmistön hankkeena. Yhtiökokous voi määräenemmistöllä sallia yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämisen uudistukseen, joka hyödyttää vain osaa osakkeenomistajista, jos se voi tapahtua loukkaamatta yhdenvertaisuusperiaatetta. Yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti. (AOYL 6:33 §)

Latauspisteen asentaminen voidaan toteuttaa myös osakkaan muutostyönä, jolloin osakas tarvitsee muutostyölleen yhtiön luvan. AOYL:n muutostöitä koskevien säännösten perusteella osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa ja yhtiön

⁵⁶ L 3.3.2023/280.

suostumuksella myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa (AOYL 5:1–4 §). Luvan antamisesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Kun yhtiökokouksessa on päätetty latauspisteiden toteuttamista koskevat ehdot, hallitus voi lähtökohtaisesti jatkossa käsitellä vastaavat muutostyöluvat (AOYL 7:2 §). Lupien käsittelyssä tulee huomioida yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen.

Asunto-osakeyhtiössä kaikki osakeryhmät voivat oikeuttaa tai olla oikeuttamatta autopaikan hallintaan. Jos kaikki osakeryhmät oikeuttavat autopaikan hallintaan yhtiökokous voi enemmistöllä päättää yhtä lailla tavanmukaisesta tai kestävyyttä parantuvasta uudistushankkeesta, jos osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi (AOYL 6:31 § 2–3 k.). Jos kaikki osakeryhmät eivät oikeuta autopaikan hallintaan tai kaikki autopaikat ovat erillisinä osakkeina, yhtiökokous päättää yksinkertaisella enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin latauspisteuudistus liittyy. (AOYL 6:32.5 §)

Kun toteutetaan latausjärjestelmä sekä yhtiön hallinnassa että osakashallinnassa oleville autopaikoille, on päätös tehtävä sekä enemmistöpäätöstä (AOYL 6:31 §) että nk. tuplaenemmistöä (AOYL 6:32.5 §) koskevien vaatimusten mukaisesti. Yhtiökokouksessa on ensin päätettävä enemmistöpäätöksellä siitä, että yhtiön paikoille toteutetaan tavanomaisena uudistuksena käytön kestävyyttä parantava latausjärjestelmä ja mahdolliset latauspisteet. Lisäksi päätetään mahdollisista uudistuksista tai muutoksista sähköjärjestelmään. Kustannustenjaossa noudatetaan yhtiöjärjestyksen mukaista vastikeperusteiden suhdetta. Osakashallinnassa olevien autopaikkojen yhtiökokous päättää yksinkertaisella enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Jos hankkeen yhteydessä sekä yhtiön että osakashallintaiset paikat muutetaan latauspisteiksi, voi osa kustannuksista syntyä töistä, jotka eivät tuota etua vain osakashallintaisille paikoille. Siltä osin, kun osa asennuksista tuottaa etua vain autopaikkaosakkaille, niin päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin latauspisteuudistus liittyy. (AOYL 6:32.5 §)

Ympäristöministeriön hallinnonalan lainsäädäntö (asuinrakennukset)

Ympäristöministeriössä on parhaillaan valmistelussa nk. energiatehokkuusdirektiivin (uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EU) 2024/1275) täytäntöönpano. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 28.5.2024 ja se on toimeenpantava jäsenvaltioissa 28.5.2026 mennessä. Direktiivin mukaan jäsenvaltioiden on arvioitava hallinnollisia esteitä, jotka liittyvät latauspisteiden asentamiseen rakennukseen, jossa on useita asuinyksiköitä, vuokralaisten tai yhteisomistajien yhdistykseen, sanotun kuitenkin rajoittamatta jäsenvaltioiden omaisuus- ja vuokralainsäädäntöä. Seuraavassa taulukossa on esitetty uudelleenlaaditun energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset asuinrakennusten osalta latauspisteiden, latauspistevalmiuksien ja polkupyöräpaikkojen vaatimuksista.

Taulukko 7. Asuinrakennusten latauspistevalmius.

Asuinrakennukset, joihin sovelletaan latauspistevaatimuksia	Vaatimukset
---	-------------

Uudet asuinrakennukset, joilla on yli 3 pysäköintipaikkaa (luokka 3.1, artikla 14.4)	Vähintään yksi latauspiste, ja Esikaapelointi vähintään 50 % ja putkitus loppuihin pysäköintipaikkoihin, ja Vähintään kaksi polkupyörien pysäköintipaikkaa jokaista asuinyksikköä kohti
Laajamittaisesti korjattavat asuinrakennukset, joilla on yli 3 pysäköintipaikkaa (luokka 3.2, artikla 14.4)	Esikaapelointi vähintään 50 % ja putkitus loppuihin pysäköintipaikkoihin, ja Vähintään kaksi polkupyörien pysäköintipaikkaa jokaista asuinyksikköä kohti

Direktiivin mukaisesti uusien ja laajamittaisen korjauksen kohteena olevat asuinrakennusten, joilla on enemmän kuin kolme autopysäköintipaikkaa tulee järjestää esikaapelointi vähintään 50 prosentin osuudelle autopysäköintipaikoista ja kaapeliputkitus jäljellä oleviin autopysäköintipaikkoihin. Lisäksi uusille rakennuksille tulee asentaa vähintään yksi latauspiste. Edellytyksenä on, että pysäköintialue sijaitsee rakennuksen sisäpuolella tai fyysisesti rakennuksen yhteydessä ja perusparannustoimenpiteet kattavat laajamittaisen korjausten osalta rakennuksen pysäköintialueen tai sähköinfrastruktuurin. Poikkeuksena vaatimuksia voidaan olla soveltamatta, jos vaadittava latausinfrastruktuuri toimisi erittäin pienten erillisten verkkojen varassa, ja latauspisteiden ja kaapeliputituksen asentamisen kustannukset ylittävät vähintään 10 prosenttia rakennuksen laajamittaisen korjauksen kokonaiskustannuksista. Lisäksi direktiivissä vaati-muksia polkupyörien pysäköintipaikkoja koskien.

Nykytilassa latausvalmiuden ja latauspisteiden toteuttamisesta voidaan päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä joko tavanomaisena uudishankkeena tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parantavana uudistuksena, kun kyse on yhtiön hallinnassa olevista autopaikoista. Koska kulut jaetaan vastikeperusteisesti kaikille, kummassakin tilanteessa osakkaan kustannusrasituksen tulee pysyä kohtuullisena. Kohtuullisuuden arvioinnissa huomioidaan mm. toteutumiskustannukset ja rahoitusjärjestelyt.

Latauspisteiden rakentaminen osakasvähemmistön hankkeena edellyttää, että hankkeessa mukana olevat osakkaat suostuvat maksamaan vastiketta hankkeen kustannusten kattamiseksi. Käytännössä tämä voi edistää sitä, että hanke on helpommin saavutettavissa kuin tilanteessa, jossa kulut jaettaisiin vastikeperusteisesti kaikille osakkaille. Hanke ei kuitenkaan saa loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta, joten hankkeen yhteydessä määritellään usein myös jälkiliittymisen ehdot, kuten jälkiliittymismaksu ja sen käyttäminen.

Kiinteistöliiton latauspisteohjeen latauspisteen rakentaminen osakkaan muutostyönä edellyttää monien seikkojen, kuten mittauslaitteiden asentamisen, kustannusten järjestämisen sekä sopimusehtojen, huomioimista⁵⁷. Osakas on lähtökohtaisesti vastuussa latauslaitteesta, mutta tämän ohella on huomioitava mittauslaitelainsäädännön vaatimukset.

⁵⁷ Kiinteistöliitto: Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi. Saatavilla: <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/latauspisteohje>.

Pääministeri Orpon hallitusohjelman mukaan helpotetaan latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin. Tavoite on mainittu liikenteen päästöjen vähentämistä koskevien toimenpiteiden yhteydessä, eikä kirjauksesta käy tarkemmin ilmi, miten helpottaminen on tarkoitus toteuttaa. Asunto-osakeyhtiölailla voidaan vaikuttaa latauspisteiden toteuttamisen edellytyksiin (yhdenvertaisuus) ja kustannustenjaon ennakoitavuuteen. Voimassa oleva kunnossapitoa ja uudistuksia koskeva sääntely on laadittu sellaiseen yleiseen muotoon, että sitä voidaan soveltaa erilaisiin, kulloinkin ajankohtaisiin ja taloyhtiöiden rakennuksia sekä yhtiön tarjoamia asumispalveluja koskeviin, tarpeisiin niiden tarkemmasta sisällöstä ja toteuttamistavasta riippumatta. Siten ei vaikuta olevan hyödyllistä ottaa lakiin erityisiä säännöksiä juuri sähköautojen latauspisteiden asentamisesta. Tällaisen sääntelyn ajantasaisuuden ylläpitäminen voisi johtaa useammin tarpeeseen muuttaa lakia.

Lainsäädäntötarpeen arvioinnissa on syytä ottaa huomioon, että sähköautojen latauspisteiden asentamiseen sovellettavien asunto-osakeyhtiölain muutostöitä koskevien säännösten sekä yhdenvertaisuusperiaatteen tarkoituksena on varmistaa päätöksenteko ennakoitavalla tavalla ja kustannustenjako siten, että osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella katetaan vain sellaisia yhtiön muutostöistä aiheutuvia kustannuksia, joista uudistuksen rahoittamiseen osallistuvat osakkeenomistajat hyötyvät. Käytännössä taloyhtiöissä on ollut epäselvyyttä siitä, miten vain osaa osakkaista hyödyttävien muutostöiden myöhempien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseen sovelletaan yhtäältä yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteita ja toisaalta vain joitakin osakkaita hyödyttäviä muutostöitä koskevia periaatteita ja yhdenvertaisuusperiaatetta. On mahdollista, ettei yhtiöjärjestyksessä ole lainkaan määrätty hoito- tai pääomavastikeperusteesta autopaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta. Nykytilaa olisi mahdollista selventää säätämällä tilanteista, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta. Tällöin vastikkeesta voitaisiin päättää ilman, että yhtiöjärjestyksessä on nimenomainen vastikeperustetta koskeva määräys tai että yhtiöjärjestykseen tulisi tällainen määräys ottaa.

2.2.6 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (AOYL 1:2.1 §). Yhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:2.2 §). Osakkaan hallinnassa osakkeen omistuksen ja yhtiöjärjestyksen perusteella olevista tiloista käytetään laissa ilmausta osakehuoneisto (AOYL 1:3.1 §). Asuin- ja liikehuoneistojen lisäksi tällaisia tiloja ovat tyypillisesti esimerkiksi autotallit, autopaikat ja varastotilat.

Yhtiön rakennuksessa tai kiinteistöllä olevan autopaikan hallintaoikeus voi perustua asuin- tai liikehuoneiston osakeryhmän omistukseen tai erillisen osakeryhmän omistukseen (ns. autopaikkaosakkeet). Autopaikkojen osakkeistaminen voi olla tarpeen esimerkiksi, jotta paikkojen rakentamis- ja ylläpitokulut eivät rasittaisi autottomia osakkaita, taloyhtiön muiden osakehuoneistojen kulut eivät rasittaisi autopaikkaosakkeiden omistajia ja autopaikan voi luovuttaa tarvittaessa erikseen. Jos autopaikkoja ei hallita osakeomistuksen perusteella, niitä ei pidetä osakehuoneistoina, vaan yhtiön tiloina, joiden käyttöoikeus voidaan antaa osakkeenomistajalle tai asukkaalle asunto-osakeyhtiölain yleisiä periaatteita, erityisesti yhdenvertaisuusperiaatetta, noudattaen.

Rakennuksen tai sen osan omistamista ja hallintaa koskevasta vaatimuksesta seuraa, että osakehuoneistot sisältävän rakennuksen tai sen osan hallinta ei voi perustua esimerkiksi vuokrasopimukseen.⁵⁸ Yhtiön omistaman rakennuksen maapohja voi olla yhtiön hallinnassa omistuksen tai esimerkiksi vuokrasopimuksen perusteella.⁵⁹ Käytännössä rakennuksen omistaminen ei välttämättä turvaa yhtiön osakkaiden hallintaoikeuden pysyvyyttä silloin, kun rakennuksen maanvuokrasopimus päättyy. Voimassa olevaa lakia säädettäessä harkittiin rakennuksen omistamista koskevan vaatimuksen poistamista, mistä kuitenkin luovuttiin sen vuoksi, että rakennuksen vuokraamisen salliminen olisi voinut entisestään rajoittaa osakkaiden hallintaoikeuden pysyvyyttä⁶⁰.

Osakkeiden tuottamaa huoneiston hallintaoikeutta suojataan asunto-osakeyhtiölaissa muun muassa siten, että yhtiöjärjestyksen muuttaminen siten, että muutetaan osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa edellyttää tavanomaisen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen sovellettavan määräenemmistön kannatuksen lisäksi sen osakkeenomistajan suostumusta, jota muutos koskee (AOYL 6:35.1 §:n kohta).

Rakentamislain (126 §:n 1 momentti) mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakentamisluvassa määrättyjen ajoneuvopaikkojen järjestämisestä rakentamisen yhteydessä. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa on kuitenkin otettava huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve (126 §:n 3 momentti). Pääsääntöisesti asemakaava määrittää autopaikkojen määrän. Autopaikkoja koskevissa asemakaavamääräyksissä ilmoitetaan yleensä pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä suhteessa rakennettavaan kerrosalaan (voidaan ilmoittaa myös suhteessa asuinhuoneistojen lukumäärään). Asemakaavassa voi olla lisäksi pysäköintipaikkojen sijaintia koskevia velvoitteita joko merkinnöin tai sanallisin määräyksin.

Esimerkkejä autopaikkamääräyksistä:

- Autopaikat on sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen
- Tontilla on varattava autopaikkoja 1 ap/kerrostaloasunto ja lisäksi 10 % nimeämättömiä vieraspaikkoja
- Pysäköintipaikkojen määrät: kerrostalot vähintään 1 ap/100 kem², rivitalot vähintään 1 ap/80 kem²
- Pysäköintipaikat on järjestettävä kortteliin 930, 1 autopaikka/100 kem²

Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta voidaan periä autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan

⁵⁸ HE 216/1990 vp, s. 13. Lakia tulkitaan lisäksi siten, että rakennuksen tai sen osan hallinta ei voi perustua esimerkiksi asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen.

⁵⁹ HE 24/2009 vp, s. 48. Furuholm et al. 2023a, s. 33 mukaan laki ei estä sitä, että asuntoosakeyhtiö esimerkiksi vuokraa toiselta tontilta autotallirakennuksen siinä tarkoituksessa, että se vuokraa autopaikkoja osakkaidensa ja asukkaidensa käyttöön.

⁶⁰ Jauhainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 12.

hyväksymien maksuperusteiden mukaan (rakentamislain 126 §:n 2 momentti). Autopaikkojen osoittaminen ja luovuttaminen mainitulla tavalla voidaan järjestää kunnan perustaman ja omistaman pysäköintiyhtiön kautta. Kiinteistön omistaja suorittaa tällöin pysäköintiyhtiölle autopaikkakohtaisen korvauksen siitä, ettei sen tarvitse järjestää autopaikkoja (pysäköintiyhtiö rakennuttaa esim. koko korttelin käyttöön pysäköintilaitoksen). Kiinteistön omistajan suorittama korvaus ei oikeuta pysäköintiin vaan pysäköintipaikkojen käyttäjät (ts. alueella olevien taloyhtiöiden osakkaat) tekevät pysäköintiyhtiön kanssa erillisen sopimuksen autopaikkojen käytöstä maksua vastaan.

Jos pysäköintipaikkoja ei ole mahdollista järjestää yhtiön omalla kiinteistöllä, ne voidaan järjestää kaavamääräysten mukaisesti tähän tarkoitukseen osoitetulla kiinteistöllä. Pysäköinti voidaan tällöin järjestää maantasopaikkoina siten, että 1) useat taloyhtiöt omistavat maa-alueen, 2) yksittäinen taloyhtiö omistaa maa-alueen ja muut taloyhtiöt vuokraavat aluetta oman paikoituksensa järjestämiseen tai 3) kunta tai muu toimija omistaa maa-alueen ja taloyhtiöt vuokraavat aluetta oman paikoituksensa järjestämiseen. Pysäköinti on mahdollista järjestää myös pysäköintilaitoksessa, jonka omistaa kunta tai muu toimija taikka useat taloyhtiöt yhdessä. Tyypillistä on, että autopaikkojen hallinta ja käyttö järjestetään tapauksesta riippuen rasitesopimuksella, yhteisjärjestelysopimuksella, vuokrasopimuksella tai hallinnanjakosopimuksella.

Asunto-osakeyhtiön rakennuksen omistamista ja hallintaa sekä kiinteistön hallintaa koskevia vaatimuksia on tulkittu siten, etteivät osakashallinnassa olevat tilat voi olla sellaisissa yhtiön rakennuksesta ja kiinteistöstä erillisessä tilassa, jota yhtiö hallitsee pelkän yhteisjärjestelyn, vuokraoikeuden, rasiteoikeuden tai osakeomistuksen perusteella. Sen sijaan, jos useat asunto-osakeyhtiöt omistavat maa-alueen, josta tehdään hallinnanjakosopimus, autopaikat on voitu kaupparekisterikäytännössä osakkeistaa näiden yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä.

Nykyisten rakentamis- ja kaavoituskäytäntöjen myötä entistä yleisempää on järjestää usean asunto-osakeyhtiön autopaikat erillisellä kiinteistöllä tai erillisessä pysäköintilaitoksessa, joissa yksittäiset autopaikat jaetaan järjestelyyn osallistuvien yhtiöiden kesken sopimuksen (rasitesopimus, vuokrasopimus, yhteisjärjestelysopimus) tai osakkeiden tuottaman hallinnan perusteella. Näin hallittuja autopaikkoja ei kuitenkaan voida osoittaa järjestelyn osapuolina olevien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä osakkeiden perusteella hallittavaksi. Näissä tilanteissa pääasiassa osakkeenomistajien asumista turvaavan hallintaoikeuden suojaksi lakiin otettu edellytys rakennuksen omistamisesta ja yhtiön rakennusten maapohjan hallinnasta voi rajoittaa tarkoituksenmukaisten autopaikkajärjestelyjen toteuttamista. Hallintaoikeuden pysyvyyteen liittyvät riskit eivät autopaikkojen osalta ole samanlaisia kuin asuinhuoneistojen osalta; toisaalta myös autopaikkojen osalta on perusteltua lähteä siitä, että osakkeiden tuottama hallintaoikeus on riittävän pysyvä ja tällaisen järjestelyn sisältö riittävän helppo tunnistaa ja hallita.

Vuokra-, rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten perusteella yhtiön hallinnassa olevien pysäköintipaikkojen osakkeistaminen on sikäli suoraviivaista, että yhtiön ja kiinteistön tai pysäköintilaitoksen omistajan välisessä sopimuksessa voidaan ennalta sopia sopimuksen voimassaolosta ja sen muuttamiseen liittyvistä ehdoista. Yhtiön ja kiinteistön tai pysäköintilaitoksen omistajan välinen sopimus voitaneen laatia käytännössä siten, että se turvaa varsin pitkälle osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden pysyvyyden yhtiön täyttäessä sopimusvelvoitteensa asianmukaisesti; näissä tilanteissa yhtiöllä on oikeus osakehallinnan pysyvyyden varmistamiseksi tarvittaessa vaatia sopimuksen täytäntöönpanoa esim. hallinnan palauttamista koskevalla kanteella ja sen pakkotäytäntöönpanolla. Toisaalta ei voida sulkea pois sen mahdollisuutta, että hallintaoikeus lakkaa taloyhtiöstä johtuvasta syystä, siitä huolimatta

että sopimukseen perustuvan hallinnan pysyvyydestä huolehtiminen on osa johdon tehtävään kuuluvaa taloyhtiön hallinnon asianmukaista järjestämistä.

Osakeomistuksen perusteella asunto-osakeyhtiöiden hallinnassa olevien autopaikkojen osakkeistamisen edellyttämä pysyvyys lienee varsin pitkälle turvattua tapauksissa, joissa autopaikkayhtiön (keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) toimintaan sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, jonka osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muuttamiseksi (AOYL 6:35.1 §:n 1 momentti) ja yhtiön selvitystilaan asettamiseksi (AOYL 6:37.1 §:n 2 kohta) tarvitaan osakkeenomistajan suostumus. Toisaalta yleisistä yhtiöoikeudellisista periaatteista seurannee myös osakeyhtiölakia soveltavissa yhtiöissä, että osakkeenomistajan yhtiöjärjestykseen perustuvan oikeuden heikentäminen on mahdollista vain tämän suostumuksella (vrt. OYL 6:29 §). Tällaisissa yhtiöissä ei toisaalta suoraan (osakeyhtiö)lain nojalla sovelleta AOYL:a vastaavaa suostumusvaatimusta selvitystilaan asettamisesta. Lisäksi mahdollista asunto-osakeyhtiölakia ja osakeyhtiölakia soveltavassa yhtiössä on mahdollista, että yhtiö asetetaan konkurssiin ja se purkautuu sen seurauksena.

Edellä mainitun johdosta on syytä arvioida asunto-osakeyhtiölain muuttamista siten, että rakennuksessa olevien pysäköintipaikkojen osalta yhtiön hallintaoikeuden peruste voi olla muu kuin rakennuksen omistaminen, kuten osakkeenomistus ja vuokrasopimus. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon, miten taloyhtiön päätöksistä riippumattomaan autopaikkaosakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muutokseen voi ja tulisi varautua, ja miten tällaiset autopaikkaosakkeet tulisi huomioida luovutuksen ja vakuuskäytön yhteydessä annettavissa tiedoissa (esim. isännöitsijäntodistus).

2.2.7 Lunastuslauseke

Lunastussääntelyn tarve

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä (AOYL 2:5.1 §). Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen tavoitteena oli selventää ja yhdenmukaistaa lunastuslausekekäytäntöä. Laissa on yksityiskohtaiset oletettasäännökset lunastusoikeuden sisällöstä ja pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä. Oletettasäännösten tavoitteena on muun muassa kiinnittää yhtiöjärjestyksen laatijan ja osakkeen ostajan huomiota siihen, voidaanko osakkeita myöhemmin luovuttaa vapaasti osakkeenomistajan perheenjäsenille sellaisessa yhtiössä, jossa on lunastuslauseke. Lisäksi oletettasäännöillä 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 vähentää sellaisten tilanteiden määrää, joissa vanha lunastuslauseke on niin puutteellinen tai virheellinen, että sitä ei käytännössä voisi lainkaan soveltaa (HE 24/2009 vp, s. 40).

Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen valmistelun yhteydessä oli esillä lunastuslausekkeiden käytön rajoittaminen tai kieltäminen käytännössä ilmenneiden tulkintaongelmien vuoksi ja sen vuoksi, että ne vaikeuttavat asunto-osakkeiden vaihdantaa. Lunastuslausekkeiden käytön rajoittamista ei kuitenkaan ehdotettu, koska käytännössä havaitut ongelmat arvioitiin voitavan korjata riittävällä tavalla siten, että lunastushinta on lähtökohtaisesti osakkeen käypä hinta, ja siten, että selvennetään lunastusmenettelyä ja lyhennetään lunastusmenettelyyn kuluva aikaa (HE 24/2009 vp, s. 61).

Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden arvioinnin yhteydessä on esitetty, että lainsäädännössä luovuttaisiin lunastuslausekkeista kokonaan, koska lunastusmahdollisuus hidastaa ja hankaloittaa asunto-osakkeiden vaihdantaa. Toisaalta lunastuslausekkeiden taustalla ovat yleensä yhtiötä perustettaessa olennaisena pidetyt ja osakkeita myöhemmin ostaneiden hyväksymät tarpeet. Yhtiöjärjestykseen perustuvat vaihdannanrajoituslausekkeet vaikuttavat osakkeiden arvoon sekä osakkeet luovuttavan että yhtiöön jäävien muiden osakkaiden kannalta. Osakkeenomistajan oletetaan osakkeet hankkiessaan hyväksyneen yhtiöjärjestykseen perustuvan lunastusmahdollisuuden. Vaihdannanrajoitusten kumoaminen voisi olla ongelmallista omaisuuden suojaajan kannalta. Lunastuslausekkeita käytetään jossain määrin edelleen myös uusissa yhtiöissä muun muassa sen varmistamiseksi, että autopaikkaosakkeet pysyvät yhtiön ja/tai sen osakkeenomistajien omistuksessa.

Nykyistä sääntelyä vastaavan lunastusmahdollisuuden ja -menettelyn sääntelylle on edelleen tarve. Asunto-osakeyhtiölain lähtökohtana on sopimusvapaus vaihdannanrajoitustenkin suhteen. Lunastuslausekkeita koskevalle sääntelylle on edelleen tarve, koska lausekkeita on myös uusien taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä. Näin ollen ei ole tarpeen luopua lunastuslausekkeista kokonaan, vaan lunastussääntelyä voidaan kehittää oikeuskäytäntöä vastaavaksi jäljempänä käsitellyllä tavalla.

Osakkeiden murto-osan luovutus ja lunastaminen

Asunto-osakeyhtiölaissa osakeryhmällä tarkoitetaan osakkeita, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä yksilöityä osakehuoneistoa. Osakeryhmä voi koostua myös yhdestä osakkeesta. Lunastuslausekkeen tarkoituksena on rajoittaa uusien osakkeenomistajien pääsemistä yhtiön osakkeenomistajaksi sekä mahdollistaa vanhojen osakkeenomistajien omistusosuuden kasvattaminen.⁶¹

Osakeryhmän jakamattomuuden periaatetta ilmentää AOYL 2 luvun 4 §:n 2 momentti, jonka mukaan samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää tai pantata, paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon. Säännös on tarpeen osakehuoneiston hallintaan oikeuttavan osakeryhmän eheyden rikkomisesta aiheutuvien ongelmien estämiseksi (HE 24/2009 vp, s. 64). Osakeryhmän jakamattomuuden periaate ei kuitenkaan tarkoita, että yhteisomistajat eivät voisi omistaa kumpikin murto-osaa osakeryhmästä muodostaen määräosaisen yhteisomistuksen.⁶² Yhteisomistajien väliseen suhteeseen sovelletaan lakia eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958). Yhteisomistus on määräosaista ja jollei muuta ole sovittu, omistusosuudet ovat yhtä suuret. Mikäli yhteisomistaja myy tai panttaa määräosansa, kohdistuu määräosan myynti tai panttaus kaikkiin osakeryhmän osakkeisiin.⁶³ Jos useat omistavat osakkeen yhdessä, he voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia (ml. lunastusoikeus) vain yhteisen edustajan kautta (AOYL 2 luvun 2 §:n 3 momentti).

Paperisia osakekirjoja on Maanmittauslaitoksen tietojen mukaan kesäkuussa 2025 yhteensä noin 1 420 000 kappaletta, joista 980 000 eli 69 prosenttia on yhden omistajan hallussa. Kahden omistajan hallussa on 430 000 osaketta, mikä vastaa 30 prosenttia koko määrästä. Loput 20 000

⁶¹ Vahtera, Veikko, Lunastuslauseke ei anna lunastusoikeutta asunto-osakeyhtiön osakkeisiin vain määräosan osakkeista vaihtaessa omistajaa (KKO 2017:2). Oikeustapauskommentti, julkaistu 28.9.2017, EDILEX, s. 5.

⁶² Furuholm et al. 2023a, s. 115.

⁶³ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 91–92.

osaketta (1 %) ovat useamman omistajan hallussa tai niissä epätasaisesti jakautuvat omistussuhteet. Kaksiomisteisen osakkeiden osalta suurin osa omistetaan suhteissa 50/50. Poikkeavia omistussuhteita, kuten 49/51 jaoilla osakkeita on vain noin 12 000 kappaletta koko kannasta. Tämä osoittaa, että valtaosa omistuksista jakautuu joko täysin yhden tai kahden tasavertaisen omistajan kesken.

Asunto-osakeyhtiön osake voidaan rajoituksitta siirtää kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella tai muulla tavoin, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (AOYL 1:8 §). Yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa oikeutta siirtää osake vain AOYL 2 luvun 5 §:n mukaisesti, jollei muussa laissa toisin säädetä (AOYL 2 luvun 4 §:n 1 momentti). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä on lunastusoikeus (AOYL 2 luvun 5 §:n 1 momentti). Laissa säädetään lisäksi lunastusmenettelystä sekä lunastuksen ehdoista ja määräajoista. Lain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan 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. Pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaan kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava.⁶⁴ Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä mainituista lunastuksen ehdoista toisin. Kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on kuitenkin lunastettava (AOYL 2:5.3 §).

Korkein oikeus (KKO) on antanut kaksi osakeryhmän murto-osan lunastuksenalaisuutta koskevaa ratkaisua. Ratkaisuissa on tarkasteltu, estääkö osakeryhmän jakamattomuuden periaate murto-osuuteen kohdistuvan lunastamisen. Osakeryhmän yhteisomistusta periaate ei estä. Tuoreemmassa ratkaisussa 2017:2 KKO viittasi keskeisesti ratkaisuun 2004:91.

KKO katsoi ratkaisussaan 2004:91, että osakkeenomistajan lunastusvaatimus olisi tullut kohdistaa saantoon kokonaisuudessaan eikä vain toisen määräosan ostajan saantoon. Ratkaisun perustelujen mukaan osakkeenomistajan ja ulkopuolisen ollessa yhdessä ostajina heitä pidetään lunastuksen kannalta yhtenä, yhtiöön nähden kokonaan ulkopuolisena tahona arvioitaessa sitä, keneen lunastusvaatimus tulisi kohdistaa. Tapauksessa aviopuolisot A ja B, joista vain A oli ennestään osakkeenomistaja, ostivat yhdessä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhtiön osakkeen. Osakkeenomistaja C esitti määräajassa lunastusvaatimuksen B:n ostamasta osakkeen määräosasta. KKO katsoi, että osakkeen kauppa tuli pitää kokonaan lunastuksenalaisena ja C:n lunastusvaatimuksen olisi siten pitänyt koskea myös A:n saantoa, jotta C:llä olisi ollut lunastusoikeus. KKO totesi, että vaikka sinänsä murto-osa saman osakeryhmän osakkeista on erikseen luovutettavissa, yhteissaantotilanteissa lunastusoikeuden kohdistuminen vain toisen, ulkopuolisen ostajan määräosaan hajottaisi tietyn huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden muodostaman taloudellisen kokonaisuuden ja saattaisi johtaa odottamattomaan ja epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen: yhteisomistussuhteeseen kahden toisilleen vieraan tahon kesken. Perusteluissaan KKO painotti, että osakeryhmä muodostaa jakamattoman (taloudellisen) kokonaisuuden.⁶⁵

⁶⁴ Säännös koskee tilanteita, joissa samalla kaupalla myydään useampia osakeryhmiä. Käytännössä esimerkiksi samalla kaupalla myydään usein asuinhuoneistoon hallintaan oikeuttavat osakkeet ja autopaikkaosakkeet. Tällaisessa tilanteessa molemmat osakeryhmät on lunastettava kerralla.

⁶⁵ Kahden eri mieltä olleen jäsenen mukaan lunastuslausekkeella on annettu yhtiön osakkeenomistajille oikeus estää yhtiön osakkeen siirtyminen muulle kuin yhtiössä jo olevalle toiselle osakkeenomistajalle

Ratkaisussa 2017:2 KKO katsoi, että lunastusoikeus ei koskenut kumpaakaan kahden henkilön 1/3 murto-osan saantoa, kun luovuttajan omistusosuudeksi jäi 1/3. Tapauksessa 1/3 murto-osat osakeryhmästä oli myyty yhteisesti osakkeenomistajan pojalle ja tämän avopuolisolle. Lunastusvaatimus oli esitetty kaikista kolmesta murto-osasta. KKO katsoi, että lunastusvaatimuksen esittäjällä ei ollut lunastusoikeutta osakeryhmään eikä mihinkään murto-osuuteen siitä. KKO päätyi arviossaan siihen, että vaikka asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:ssä on annettu yhtiölle laaja oikeus määrätä lunastusoikeuden ulottuvuudesta yhtiöjärjestyksellä, lunastusoikeuden ulottaminen osakkeen murto-osaan poikkeaa niin selvästi asunto-osakeyhtiölain yleisistä periaatteista ja tavoitteista, että niistä poikkeaminen yhtiöjärjestyksessä edellyttäisi selkeää määräystä. KKO viittasi ratkaisuun 2004:91 muun muassa siltä osin, kun siinä todettiin osakeryhmän muodostavan tehokkaasti hyödynnettävän taloudellisen ja jakamattoman kokonaisuuden. KKO totesi ratkaisuunsa 2001:57 viitaten, että yhtiöjärjestyksen määräyksen tulkinnassa lähtökohtana on määräyksen sanamuoto ja että osakkeen vapaata luovuttamista ja hankkimista rajoittavat määräykset eivät tässä suhteessa muodosta poikkeusta. Yhtiöjärjestykseen sisältyvää lunastuslauseketta ei KKO:n mukaan ollut perusteltua tulkita siten, että se oikeuttaisi lunastukseen myös silloin, kun osakeryhmästä on siirretty vain murto-osa. KKO katsoi, että asiassa ei tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella kysymys olisi ollut yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen kiertämiseksi tehdystä keinotekoisesta järjestelystä.

Kumpaakin ratkaisua perusteltiin epätarkoituksenmukaisen yhteisomistussuhteen syntymisen estämisellä kahden vieraan tahon kesken. Jälkimmäisessä ratkaisussa tämän voitiin myös nähdä olevan vastoin sitä yleistä lunastusoikeudellista periaatetta, että luovutuksensaaja ei saa joutua lunastuksen takia huonompaan asemaan kuin hän olisi, jos luovutusta ei lainkaan olisi tapahtunut. Ratkaisua 2017:2 perusteltiin myös lain sanamuodolla, jonka mukaan lunastus koskee vain luovutusta (ts. lunastusta ei voida ulottaa luovuttamatta jäävään murto-osaan).

Käytännössä yhteisomistussuhteet ovat yleisiä. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön valmistelun yhteydessä on arvioitu, että kolmasosalla asunto-osakeyhtiöiden osakehuoneistoista on yhteisomistajia. Jälkimmäinen ratkaisu 2017:2 on johtanut siihen, että uusia yhtiöjärjestyksien lunastuslausekkeitä laatiessa on nyttemmin alettu erikseen määrittämään määräosan lunastusoikeudesta.⁶⁶

KKO:n ratkaisusta 2017:2 seuraa, että lunastuslauseke ei sovellu tilanteessa, jossa luovutuksen kohteena on määräosa osakeryhmästä, josta myös aiemmalle osakkeenomistajalle jää määräosa luovutuksen jälkeen. Koska ratkaisun perusteella osakeryhmän murto-osan saanto ei ole lunastuksenalainen, on todennäköistä, että peräkkäiset murto-osaiset luovutukset samalle luovutuksensaajalle tulevat lisääntymään. Vaikka ratkaisussa yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen kiertämiseksi tehdystä keinotekoisesta järjestelystä mainittu ilmentää

eikä yhtiöjärjestyksessä oltu suljettu lunastusoikeuden ulkopuolelle saantoa, jolla osakkeen omistusoikeus siirtyy määräosin sekä ulkopuoliselle uudelle omistajalle että vanhalle osakkeenomistajalle. Eri mieltä olleiden jäsenten mukaan osakeryhmän jakamattomuus ei estä osakeryhmän olemista yhteisesti usean henkilön omistuksessa ja murto-osa osakeryhmästä voidaan luovuttaa myös erikseen. Edellä mainitusta periaatteesta seuraa, että lunastuksen kohteena täytyy siten aina olla yksi tai useampi kokonainen osakeryhmä tai murto-osa sellaisesta. Säännöksestä ei kuitenkaan seuraa, että yhtiöjärjestykseen perustuva lunastusoikeus syrjäytyy, jos osake hankitaan yhdessä sellaisen tahon kanssa, jonka saantoa lunastusoikeus koskee.

⁶⁶ Furuhielm et al. 2023a, s. 122.

pyrkimystä rajoittaa lunastuslausekkeiden kiertämisyrityksiä, on puuttuminen näihin yrityksiin käytännössä haastavaa.⁶⁷

KKO:n ratkaisukäytännön perusteella ei ole riittävän selvää, milloin lunastusoikeus koskee murto-osan luovutusta. Yhtiön johdolla ei ole käytännössä keinoja arvioida sitä, tapahtuuko määräosan luovutus aidossa tarkoituksessa vai lunastuslausekkeen kiertämiseksi. Näin ollen määräosaluovutuksistaakin laitetaan varmuuden varalta lunastusilmoitukset.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että lunastuslausekkeiden tarkoituksen toteutuminen – vanhojen osakkeenomistajien omistusosuuden kasvattaminen ja uusien osakkeenomistajien rajoittaminen vanhojen osakkeenomistajien ollessa halukkaita lisäämään omistustaan – olisi puoltanut osakkeiden määräosien lukemista lunastusoikeuden piiriin. Myös KKO 2004:91 vähemmistön mielipide puolsi tätä kantaa.⁶⁸

Epätarkoituksenmukaisen yhteisomistuksen osalta on huomattava, että se voi syntyä lunastuslausekkeen lisäksi myös esimerkiksi testamentin tai perinnön kautta. KKO:n ratkaisussa 2017:2 tarkoitettu murto-osan lunastamisesta seuraava osakeryhmän epätarkoituksenmukainen yhteisomistuksen tilanne syntyy osakeryhmän luovuttajan oman toiminnan seurauksena, mitä ei ole pidettävä kohtuuttomana tai yllättävänä lopputuloksena. Yhteisomistuksen muodostuessa syystä tai toisesta epätarkoituksenmukaiseksi, on se purettavissa yhteisomistuslain mukaisesti.

KKO:n ratkaisussa 2004:91 esitetty kahden ostajan osakeryhmää koskevan kaupan pitäminen kokonaan lunastuksenalaisena on ristiriidassa 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan a alakohdan kanssa, jonka mukaan lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja. Ratkaisun perusteluiden mukaan lunastusvaatimus olisi tullut kohdistaa koko osakeryhmään, vaikka vain murto-osa siitä oli siirtynyt yhtiön ulkopuoliselle osakkeenomistajalle.

KKO:n ratkaisu 2017:2 on AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan sanamuodon vastainen eikä lain esitöissä mikään viittaa siihen, että säännös ei koskisi lunastuslausekkeen soveltamisalaan kuuluvia murto-osaisia saantoja. AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan mukana lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja. Omistusoikeus osakeryhmän murto-osaan on siirrettävissä. Näin ollen on perusteltua katsoa myös lunastusoikeuden koskevan murto-osaa. AOYL:n 2 luvun 5 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava. Mikäli siirron kohteena on yksi murto-osa osakeryhmästä, tuli säännöksen alan kattaa mainittu murto-osa. Jos yhden siirron sisältönä on kahden, esimerkiksi 1/3 määräosan kunkin siirtämisestä kahdelle eri henkilölle, jotka eivät vielä ole osakkeenomistajia, on katsottava, että lunastuksen on kohdistuttava näihin molempiin.

AOYL 2 luvun 5 §:n 3 momentin mukaan kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on lunastettava eikä tästä voida yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Säännös ei estä sitä, että lunastusvaatimus voitaisiin esittää murto-osaan osakeryhmän osakkeista, jos sellainen on ollut luovutuksen kohteena.⁶⁹ Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että mikäli kaupan kohteena on ainoastaan määräosa osakkeista ja kaupan tarkoitus on perustaa yhteisomistussuhde, lunastusoikeus voisi kohdistua vain tähän määräosaan.⁷⁰

⁶⁷ Vahtera 2017, s. 6.

⁶⁸ Vahtera 2017, s. 5.

⁶⁹ KKO:n 2017:2, asian käsittely alemmissa oikeuksissa, käräjäoikeuden tuomio 25.4.2014.

⁷⁰ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 102.

Elossa olevien välisten saantojen osalta voidaan olettaa, että osakeryhmän tai sen murto-osan luovutuksen yhteydessä osapuolet ottavat huomioon yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen ja siinä tarkoitettua lunastusta koskevan AOYL:n sääntelyn. Murto-osaisten saantojen jättämistä lunastuslausekkeen ulkopuolelle on puollettu sillä perusteella, että tämä voisi johtaa käytännössä kohtuuttomiin tilanteisiin silloin, kun määräosaluovutus tehdään aidossa tarkoituksessa (esim. luovutus perilliselle tai tämän puolisolle). AOYL 2:5.2 §:n mukaan lunastuslauseke koskee luovutuksia mainituille tahoille vain, jos siitä on nimenomaisesti määrätty yhtiöjärjestyksessä. Näissä tapauksissa yhtiöjärjestyksen nimenomainen tarkoitus on ulottaa lunastusoikeus myös perhepiirissä tapahtuviin saantoihin, jolloin murto-osan luovutuksen jättäminen lunastuksen ulkopuolelle poikkeaisi yhtiöjärjestyksen lunastusmääräyksen nimenomaisesta sisällöstä.

Käytännössä KKO 2017:2 ratkaisu on lesken elinaikana linjassa sen kanssa, mitä perintökaaren (PK) 3:1 a §:ssä säädetään lesken hallintaoikeudesta yhteisenä kotina olleen osakehuoneiston suhteen. Toisaalta perintökaaren hallintaoikeutta koskeva säännös turvaa lesken hallinnan siinäkin tapauksessa, että ensiksi kuolleen jälkeen perinnöksi tuleva osuus osakeryhmästä lunastettaisiin myös perintösaantoja koskevan yhtiöjärjestyksensä perusteella. Hallintaoikeutta ei rajoita edes huoneiston myyminen yhteisösuhteen purkamiseksi. Hallintaoikeuden turvaaminen voi olla perusteltua esimerkiksi lesken rajoittuneen toimintakyvyn vuoksi: uuden asunnon hankkiminen itsenäisen asumisen jatkamiseksi ei olisi enää arjessa toimiva ratkaisu lesken asumiseen vaan arjen tarpeista selviäminen edellyttäisi valvottua ikääntyvien asumismuotoa.

Hallintaoikeus ei toisaalta turvaa sitä, että ei-toivottu yhteisösuhteen maksaa yhtiövastikeosuutensa ajallaan ja tällainenkin osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden vuoksi (AOYL 8:2 §). Toisaalta tällaisia yhteisösuhtetilanteita on ennestään erimielisen lesken ja perinnönsaajien kesken asunto-osakeyhtiöissä eikä näiden tilanteiden osalta ole ilmennyt tarvetta erityissääntelyyn. Kaikissa muissa perhe- ja perintöoikeudellisissa tapauksissa lunastuksen kohdistuminen murto-osaistenkin saantoon voi johtaa vain väliaikaisesti epätarkoituksenmukaiseen yhteisösuhteeseen, koska yhteisösuhteeseen liittyvät erimielisyydet ja viimekädessä yhteisösuhteen purkaminen voidaan järjestää yhteisösuhteita koskevan lain perusteella.

Lunastuslausekkeen soveltaminen perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin

AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan b ja c alakohtien oletettamääräysten perusteella lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso tai osake on saatu testamentin perusteella. Perhepiirissä oletettamääräystä 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.⁷¹ Avopuolisoiden välisissä luovutuksissa olettamasääntö ei tule sovellettavaksi.⁷²

Valtion perintönä saama omaisuus voidaan luovuttaa perittävän läheiselle, jos sellaista luovutusta olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuullisena (perintökaaren, PK, 5:2. §). Omaisuus voidaan luovuttaa myös sille kunnalle, missä perittävä viimeksi on asunut. Kiinteä omaisuus voidaan lisäksi luovuttaa kunnalle, jossa omaisuus sijaitsee. Omaisuuden luovuttamisessa perittävän läheiselle kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että voidaan perustellusti otaksua luovutuksen vastaavan perittävän viimeistä tahtoa. Läheisyys perinnönjättäjään osoitetaan lähinnä todistajan lausunnoilla ja läheisyyden edellytetään olevan luonteeltaan tavanomaista sukulaisten keskinäistä kanssakäymistä läheisempää. Valtionperintöasioissa saattaa yksityisen henkilön etu joutua ristiriitaan julkisen edun kanssa. Valtion viranomaisen erityinen käyttötarve on väistynyt perittävän läheisen edun ollessa kysymyksessä mm. silloin, kun avopuolisolle on luovutettu omaisuutta. Jos perinnönjättäjällä on viimeisinä elinvuosinaan ollut fyysinen tai psyykkinen este tehdä testamentti, mutta hän on kuitenkin ilmaissut tahtonsa tehdä testamentti hakijan hyväksi tai asia muuten on selkeästi osoitettu, voidaan pesän omaisuus kokonaan tai kohtuullinen osuus siitä luovuttaa läheiselle. Myös perinnönjättäjän äkillinen kuolema on voinut estää testamentin teon. Myös yhteisö voi olla luovutuksensaaja, jos se todetaan perinnönjättäjälle läheiseksi.

Lunastusoikeuden laajuutta koskevista asunto-osakeyhtiölain olettamasäännöissä ei ole otettu erikseen huomioon valtion perintönä saamien asunto-osakkeiden luovuttamista perittävän läheiselle. Toisaalta luovuttaminen esimerkiksi perittävän avopuolisolle tapahtunee usein olosuhteissa, joissa vastaavan tapainen osakkeiden siirtyminen perittävän aviopuolisolle tai rekisteröiden parisuhteen toiselle osapuolelle on lähtökohtaisesti rajattu lunastusoikeuden ulkopuolelle. Samoin lieenee arvioitava tilanteita, joissa perinnönjättäjällä on viimeisinä elinvuosinaan ollut este tehdä testamentti, mutta hän on ilmaissut tahtonsa tehdä testamentti hakijan hyväksi; tällaiset tilanteet muistuttavat läheisesti AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan c alakohdan testamenttisaantoihin sovellettavaa olettamasääntöä. Muun muassa avoparisuhteiden yleisyyden vuoksi lainvalmistelussa tulisi harkita AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan olettamasääntöjen soveltamisalan laajentamista ainakin siten, että olettamasääntö kattaisi myös saannon, jolla perittävän läheiseksi katsottu saa osakkeet PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtion perintönä. Näin ollen on perusteltua arvioida olettamasäännön soveltamisalan laajentamista siten, että olettamasääntö kattaisi myös saannon, jolla perittävän läheinen saa osakkeet PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtion perintönä.

Lunastusmenettelyn määräajat

⁷¹ Lain 8 §:n 1 momentin mukaan parisuhteen rekisteröinnillä on samat oikeusvaikutukset kuin avioliiton solmimisella, jollei toisin säädetä.

⁷² Asunto-osakeyhtiölain valmistelun yhteydessä harkittiin olettamasäännökseen sisältyvän poikkeuksen laajentamista siten, että se koskisi myös osakkeenomistajan avopuolisoa. Olettamasäännökseen soveltamista myös avopuolison saantoon ei kuitenkaan ehdotettu, koska kaavamainen olettamasääntö olisi epäselvä. Avoliittoja ei ole yleisesti määritelty eikä avoliittoja rekisteröidä. Tämä voisi johtaa oikeudenmenetykseen osakkeen saajan tai lunastamiseen oikeutetun kohdalla. Avopuolisoa koskevan erityisen olettamasäännökseen tarvetta arvioitiin lisäksi vähentävän sen, että olettamasäännös koskee myös testamenttiin perustuvaa saantoa. Tarvittaessa yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä olettamasäännön soveltamisesta myös yhtiöjärjestyksessä määriteltyihin avoliittoihin (HE 24/2009 vp, s. 65).

Hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot (AOYL 2:5.2 §:n 4 kohta). Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot (AOYL 2:5.2 §:n 5 kohta).

Säännöstä on muutettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön yhteydessä mm. sen huomioon ottamiseksi, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osakkeen saanto ilmoitetaan yhtiön hallituksen sijaan Maanmittauslaitokselle kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin (HE 127/2018 vp, s. 83). Lainkohdassa viitatus huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentin mukaan yhtiölle annetaan maksutta tiedoksi todistus osakkeen saannon kirjaamisesta rekisteriin. Se, milloin yhtiön katsotaan viimeistään saaneen tiedoksi todistuksen rekisteriin tehdystä kirjauksesta, ratkaistaan hallintolain ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnasta annetun lain perusteella.⁷³ Yhtiön on pidettävä osakehuoneistorekisterin käytössä olevat osoite- ja yhteystietojensa ajan tasalla saantoja koskevien ilmoitusten saamiseksi (HE 127/2018 vp, s. 83).

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentin mukainen ilmoitus saannon kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin ei sisällä kaikkia tietoja, joita yhtiön hallitus kussakin tilanteessa tarvitsee lunastuslausekkeen soveltamiseksi. Lunastusmenettelyn toteuttamiseksi tarvitaan riittävät tiedot sen arvioimiseksi, koskeeko yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke saantoa. Toisaalta lunastusmenettelyn toteuttaminen edellyttää, että hallituksella on riittävät tiedot lunastusilmoituksen tekemiseksi. Tarvittavia tietoja voivat olla esimerkiksi tieto saannon tyypistä, osakkeen saajasta ja kauppahinnasta. Käytännössä tarvittavat tiedot vaihtelevat tapauskohtaisesti muun muassa saannon tyypin ja lunastuslausekkeen sisällön perusteella. Osakehuoneistorekisteriä koskevaa sääntelyä valmisteltaessa lähtökohtana oli, että tietojen ja niiden oikeellisuuden varmistamiseksi tarvittavien selvitysten riittävyyden arviointi kuuluu hallitukselle, joka vastaa lunastuslausekkeen tulkinnasta ja lunastusmenettelyn toteuttamisesta myös osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä (HE 127/2018 vp, s. 88).

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisessa kirjaamismenettelyssä ei aina käsitellä eikä kirjaamisviranomaisen tietoon siten tule kaikkia lunastusmenettelyn toteuttamiseksi tarvittavia tietoja. Siksi laissa säädetään erikseen osakkeen saajan velvollisuudesta toimittaa hallitukselle lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot (AOYL 2 luvun 13 §:n 3 momentti). Laissa ei säädetä ilmoituksen tekemisen määräajasta eikä ilmoituksen tarkemmasta sisällöstä, koska saannot ovat sillä tavoin erilaisia, että ei voida määritellä sellaista yhtä hetkeä, jolloin

⁷³ Hallintolain 59 §:n mukaan kirjeitse tehty ilmoitus katsotaan tiedoksi saaduksi seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n 2 momentin mukaan asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Maanmittauslaitoksen lähettäessä yhtiölle postitse ilmoituksen lunastuksenalaisen saannon kirjaamisesta, liitetään ilmoituksen yhteyteen saate, johon merkitään lähetyspäiväksi postitusjärjestelmään syöttämistä 2 päivää myöhempi päivä. Kun Maanmittauslaitokselta lähtee postitusjärjestelmän kautta lähetys Postin toimitettavaksi, on enintään 2 päivää tästä lähetyspäivästä se hetki, kun Posti tulostaa ratkaisuilmoituksen ja sen saatteen ja ilmoitus lähetetään Postista. Hallintolain 59 §:n mukainen määräaika voidaan asunto-osakeyhtiössä siten laskea ilmoituksen saatteeseen merkitystä päivämäärästä ja mainittu päivämäärä merkitään myös huoneistotietojärjestelmän diaaritietoihin.

uuden omistajan katsotaan saaneen saannosta (esim. kauppa, perintö, testamentti, lahjoitus, ositus) ja ilmoituksen tietosisällöstä sillä tavoin tiedon, että hänen ilmoitusvelvollisuutensa alkaisi.⁷⁴

Lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämiselle asetetun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta (AOYL 2:5.2 §:n 7 kohta). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä 2 momentin 4, 5 ja 7 kohdassa säädettyä lyhyemmästä määräajasta (AOYL 2:5.3 §).

Lunastusmenettelyä koskevien tietojen toimittaminen yhtiölle Maanmittauslaitoksen toimesta edellyttäisi huoneistotietojärjestelmään liittyvien toimintatapojen olennaista muuttamista. Tällä erää näköpiirissä ei ole edellytyksiä tämän tapaisen lainsäädäntöuudistuksen toteuttamiselle kirjaamisen menettelytapojen siirtyessä pikemminkin nykyistä vähemmän saannon perusteena olevia tietoja edellyttävään kirjaamisenmenettelyyn. Tämän vuoksi on edelleen perusteltua lähteä edelleen siitä, että

- yhtiö saa tiedon osakkeiden siirtymisestä HTJ-lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetulla ilmoituksella ja ilmoituksen katsotaan tulleen yhtiön tietoon määräaikojen laskemiseen sovellettavan sääntelyn mukaisesti
- yhtiö saa muut lunastusilmoituksen tekemiseen (tapauskohtaisesti) tarvittavat tiedot osakkeen saajalta ja tietojen katsotaan tulleen yhtiön tietoon AOYL 7:26 §:n mukaisesti.

Lunastusmenettelyn määräaikoja koskevan sääntelyn soveltamista voidaan vähäisessä määrin helpottaa selventämällä lain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 kohdan säännöstä lunastusilmoituksen toimittamisesta sekä täydentämällä 13 §:n 3 momentin säännöstä siten, että osakkeen saajan on ilmoitettava lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot hallitukselle viivytyksettä.

Lunastusmenettely usean vaatiessa lunastusta

Yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen ja hallitus ratkaisee arvalla lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen, jos yhtiön lisäksi useampi muu vaatii lunastusta eikä yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä tästä lunastuksen ehdosta (AOYL 2:5 §:n 2 momentin 6 kohta ja 3 momentti). Lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämiselle varatun määräajan jälkeen tai, jos lunastushinta ei ole kiinteästi määrätty, kahden viikon kuluessa lunastushinnan vahvistamisesta (AOYL 2:5.2 §:n 7 kohta). Määräajan laiminlyönti johtaa lunastusoikeuden menettämiseen (HE 24/2009 vp, s. 66).

Lain sanamuodon perusteella lunastushinnan maksamista ei ole säädetty arvontaan osallistumisen edellytykseksi eikä lain esitoissa mainita tällaista vaatimusta. Tällä perusteella yhtiön hallituksen on arvottava kaikkien määräajassa pätevän lunastusvaatimuksen tehneiden keskinäinen etusijajärjestys. Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että arvonta suoritetaan siinä vaiheessa, kun kaikki pätevän lunastusvaatimuksen tehneet ovat suorittaneet

⁷⁴ AOYL 7:26.1 §:n mukaan laissa tarkoitettu ilmoitus 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.

lunastushinnan asunto-osakeyhtiön tilille, koska vasta tässä vaiheessa tiedetään, ketkä ovat täyttäneet kaikki lunastuksen edellytykset.⁷⁵

Jos lunastustilanteessa on useita lunastusvaatimuksia ja arvonnassa voittanut vetäytyy, tästä voi seurata, että myös muut pätevän lunastusvaatimukset tekijät menettävät lunastusoikeutensa. Käytännössä lunastuksesta vetäytyminen on mahdollista niin pitkään, kuin lunastusta vaativa ei ole suorittanut lunastushintaa. Toisaalta, jos lunastushintaa suorittamaton arvonnassa voittaja vetäytyy, arvonnassa voittajaa huonommalle etusijalle päätyneellä osakkeenomistajalla ei välttämättä ole käytettävissään riittävästi aikaa lunastushinnan suorittamiseen.

Kunkin yhtiön ja sen osakaskunnan tarpeita vastaavasti yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lunastushinnan maksamisesta tällaisessa tilanteessa niin, että arvonnassa voittajan on maksettava lunastushinta niin ajoissa, että hänen perääntyessään seuraavalle etusijalle arvottu ehtii suorittaa lunastushinnan lain enimmäismääräajan aikana.⁷⁶ Käytännössä on kuitenkin tavallista, että yhtiöjärjestyksessä ei ole varauduttu arvonnassa voittajan perääntymiseen kesken lunastusmenettelyn. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta lunastushinnan maksuajan ja muiden määräaikojen lyhentämiseksi voidaan päättää 2/3 määräenemmistöpäätöksellä, jollei yhtiöjärjestyksessä ole tiukempaa päätösvaatimusta.

Käytännössä hallitus voi vasta lunastusvaatimusten esittämisen määräajan päättymisen jälkeen arvioida tarvetta arvonnassa järjestämiseksi lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen määrittämiseksi. Koska arvonnassa suorittamisen ajankohdasta ei ole säädetty tarkemmin, ei laista ole toisaalta selkeästi luettavissa estettä sille, että arvonta suoritettaisiin vasta lunastushinnan maksamiselle asetetun määräajan jälkeen.

2.2.8 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018, jälj. myös HTJL) 2 §:n mukaan huoneistotietojärjestelmän on tarkoitus palvella ensinnäkin huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdantaa ja vakuuksien hallintaa sekä muuta näihin verrattavaa toimintaa kuten huoneiston vuokrausta sekä omistajan ja luotonantajan riskien hallintaa kuten vakuutustoimintaa. Lisäksi huoneistotietojärjestelmä palvelee yhtiön hallinnon tietotarpeita kuten omistustiedon hallintaa sekä omistajan tiedonsaantitarpeita. Tarkoituksena on, että yhtiö ja osakas voivat maksutta ja ilman erillistä hakemusta saada tutustua itseään koskeviin tietoihin kirjautumalla Maanmittauslaitoksen asiointipalveluun. Yhtiön osalta tämä merkitsee pääsyä sen tavanomaisessa toiminnassa tarvittaviin tietoihin.

HTJL 19 §:n mukaan huoneistotietojärjestelmän julkisia tietoja voi luovuttaa esimerkiksi sille, joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaa tai luotonantoon liittyvää tehtävää. Sama koskee huoneiston vuokraukseen tai vakuutuksen myöntämiseen liittyvää tiedonluovutusta edellyttäen, että luovutuksensaajalla on asianmukainen käsittelyperuste. Pääsy henkilötietoihin myönnetään siltä osin, kun käsittelyyn on olemassa tietosuoja-asetuksen edellyttämä käsittelyperuste. Tietoja voidaan ainoastaan siihen tarkoitukseen, johon on edellä mainittu käsittelyperuste. Yhtiöllä ja sen kaupparekisteriin

⁷⁵ Furuholm et al. 2023a, s. 137.

⁷⁶ Helsingin HO:n ratkaisussa nro 847/2013 todettiin, että AOYL 2:5.3 §:n säännöstä lyhyemmän määräajan määrittämisestä voidaan tulkita niin, että määräajan lyhentäminen voi tapahtua myös aikaistamalla lunastushinnan maksamisen määräajan alkamisajankohtaa laissa lähtökohdaksi asetetusta lunastusvaatimuksen esittämisen määräajan päättymisestä.

merkityllä edustajalla on HTJL 20 §:n mukaan pääsy yhtiön tavanomaisessa toiminnassa tarvittaviin tietoihin ilman hakemusta.

AOYL 2:15 §:ssä säädetään osakeluettelon julkisuudesta. Säännöstä on muutettu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018, jälj. HTJL) säätämisen yhteydessä. Säännöstä sovelletaan yhtiöihin, jotka ovat siirtäneet osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle, sekä 1.1.2019 jälkeen perustettuihin taloyhtiöihin. Säännöksen ensimmäisen momentin mukaan jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös luettelosta tai sen osasta. Yhtiökohtaisten osakastietojen saatavilla pito on tarpeen muun muassa siksi, että osakkeenomistajat voivat olla yhtiön päätöksentekoon valmistautumiseksi riittävässä määrin yhteydessä keskenään. Osakkaiden keskinäisen yhteydenpidon mahdollisuus on tarpeen, jotta ylin päätösvalta yhtiössä säilyy osakkailla. Osakastietojen saatavuus on tarpeen myös naapurussuhteiden kannalta sekä yhtiön ja osakkaiden velkojien ja sopimuskumppaneiden aseman turvaamiseksi. Oikeus osakeluettelon saamiseen on julkisuuslakia (julkisuuslaki 621/1999) laajempi, koska jokaisella on oikeus myös jäljennökseen osakeluettelosta. (HE 127/2018 vp, s. 89) Osakeluettelon julkisuus ei kuitenkaan koske osakkeiden aiempia omistajia koskevia tietoja, joista säädetään säännöksen toisessa momentissa.

Voimassa oleva AOYL 2:15 § vastaa periaatteiltaan aiemmin voimassa ollutta säännöstä. Ennen siirtymistä huoneistotietojärjestelmään osakeluettelon julkisuutta koskevalla säännöksellä oli kuitenkin erilainen tarkoitus, koska kyse oli siitä, mitä tietoja taloyhtiö luovuttaa (pyynnöstä) yhtiön toiminnan ulkopuolisille tahoille⁷⁷. Käytännössä kenellä tahansa oli oikeus saada osakeluettelo kohtuullisessa ajassa nähtäväkseen.

Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen myötä AOYL 2:15 §:n soveltaminen on muuttunut sen johdosta, että Maanmittauslaitos ylläpitää osakeluetteloja. Käytännössä Maanmittauslaitos arvioi, mitkä edellytykset taloyhtiön tulee täyttää, jotta huoneistotietojärjestelmän tietoja voidaan luovuttaa yhtiölle. Maanmittauslaitoksen käyttöehdot sisältävät rajoituksia osakkaiden yhteystietojen käyttämiseen⁷⁸. Palvelusta voimassa olevan kuvauksen mukaan taloyhtiön osakeluettelo ja siitä saatavia tietoja saa käyttää ainoastaan HTJL 2 §:ssä tarkoitettuun taloyhtiön hallinnon tiedonsaannin tarpeisiin taloyhtiön tavanomaisessa toiminnassa. Käyttöehtojen mukaan taloyhtiön tavanomaisena toimintana pidetään erityisesti *taloyhtiöyhtiölle asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä, taloyhtiön päätöksenteon järjestämiseen, lunastusmenettelyn toteutukseen ja juoksevaan hallintoon kuuluvia tehtäviä. Tavanomaiseen toimintaan ei lueta taloyhtiön mahdollisesti harjoittamaa huoneiston vuokraustoimintaa, osakkaaseen kohdistettuja perintätoimenpiteitä tai huoneiston hallintaan ottamista*. Käyttöehdot perustuvat HTJL 20 §:n säännöskohtaisiin perusteluihin (ks. HE 127/2018 vp, s. 65). Yhtiöllä ja sen kaupparekisteriin merkityllä edustajalla on HTJL 20 §:n mukaan pääsy yhtiön tavanomaisessa toiminnassa tarvittaviin tietoihin ilman hakemusta.

Osakeluettelon pitoon osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella Maanmittauslaitoksessa sovelletaan lähtökohtaisesti julkisuuslakia. Koska osakeluettelon ja entisiä osakkeenomistajia koskevien tietojen saamisella on asunto-osakeyhtiöiden laajan osakaskunnan kannalta keskeinen merkitys, asunto-osakeyhtiölaissa on julkisuuslakia täydentäviä säännöksiä osakeluettelon ja entisiä omistajia koskevien osakeluettelotietojen julkisuudesta. (HE 127/2018

⁷⁷ Ks. VAOYL 2:15 §:n 1 mom., jonka mukaan jokaisella oli oikeus tutustua osakeluetteloon ja hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän oli varattava siihen tilaisuus kohtuullisen ajan kuluessa pyynnöstä.

⁷⁸ Maanmittauslaitos: Osakeluettelon siirtopalvelun käyttöehdot. Saatavilla: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoehdot>

vp, s. 89) Osakeluettelon jäljennöksestä tai sen osan antamisesta voidaan periä maksu, joka vastaa tiedon antamisesta viranomaiselle aiheutuvien kustannusten määrää (34.3 §).

AOYL 2:15.3 §:n mukaan osakeluetteloon merkityn luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkaalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Tietojen luovuttamisella tarkoitetaan sekä osakeluettelotietojen nähtäväksi asettamista että jäljennöksen tilaamista. Tieto voidaan luovuttaa osakkeenomistajalle teknisen käyttöyhteyden avulla. Tietojensaantioikeus on rajoitettu osakkaisiin, koska laajemman, esimerkiksi täysin yleisöjulkisen, osakeluetteloita koskevan tietopalvelun toteuttamisen on arvioitu olevan ongelmallista osakkaiden henkilötietojen suojan kannalta.⁷⁹ Tietojen luovuttamiseen sovelletaan AOYL 2:15.5 §:n luovutusrajoituksia. Jos osakasta koskevien tietojen luovuttamista on rajoitettu väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalvelusta annetun lain (661/2009) 36 §:n nojalla tai jos osakasta koskevat tiedot on pidettävä salassa viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella, osakkaasta osakeluetteloon merkittyä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle ja sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Maanmittauslaitoksella on HTJL 17 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohdan perusteella osakeluettelon tietojen luovuttamisen arvioimiseksi käytössään tiedot mahdollisesta osakeluetteloon merkittyä osakasta koskevasta turvakiellosta. Turvakiellon alaisen ja salassa pidettävän osakeluettelotiedon antaminen perustuu siten Maanmittauslaitoksen tapauskohtaiseen arviointiin. Käytännössä tietoja voi luovuttaa, kun niitä tarvitaan kanteen nostamista varten ja Maanmittauslaitos voi myös kuulla yhtiötä (HE 127/2018 vp, s. 90). Lisäksi tietojen luovuttamiseen liittyy julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 31 kohta, jonka perusteella salassa pidettäviä ovat viranomaisen asiakirjat, jotka sisältävät tiedon henkilön asuinpaikasta ja muista yhteystiedoista, jos henkilö on pyytänyt tiedon salassapitoa ja hänellä on perusteltu syy epäillä itsensä tai perheensä terveyden ja turvallisuuden tulevan uhatuksi.

Asunto-osakeyhtiön oikeutta tietojensaantiin huoneistotietojärjestelmästä arvioidaan HTJL-lain 2, 19 ja 20 §:ien perusteella. Mainittujen säännösten perusteella on selvää, että yhtiön hallinnon hoitaminen muodostaa asianmukaisen perusteen tietojen saamiselle huoneistotietojärjestelmän tiedoista. Käytännössä yhtiöt tarvitsevat usein muun muassa osakkeenomistajien osoitetietoja asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan yhtiön hallinnon hoitamiseen. Edellä mainittujen lainkohtien esitöihin (ks. erit. HE 127/2018 vp, s. 65 yhtiön tavanomaisesta toiminnasta) ja tulkintaan perustuvat huoneistotietojärjestelmän tietopalvelujen käyttöehdot rajoittavat nykyisellään merkittävästi sitä, miten yhtiöt voivat hyödyntää tietoa.

Nykytilassa ongelmana on, että yhtiö ei saa osakastietoja käyttöönsä sellaiseen toimintaan, joissa se on hallinnon hoitamisen kannalta tarpeen. Tilanteet ovat moninaisia ja tietojen hyödyntäminen vaihtelee yhtiön elinkaaren aikana: yhtiö voi esimerkiksi tarvita toimintansa alkupäässä tietoja hallinnon järjestämiseen, kun toiminnan vakiintuessa tietoja voidaan tarvita esimerkiksi osakkaiden tiedottamiseen. Esimerkiksi yhtiön lainarahoitusta, remontointia tai urakointia koskevissa tilanteissa yhtiöllä ei voi hyödyntää osakeluetteloa koskevia tietoja. On tyypillistä, että esimerkiksi pankit pyytävät osakeluetteloa koskevia tietoja arvioidessaan taloyhtiöiden omistusten jakautumista ja sijoittajaosakkaiden määrää. Vastaavasti muut sopimuskumppanit, kuten urakoitsijat, voivat tarvita näitä tietoja remontista tiedottamiseen. Siten osakeluetteloa koskevien tietojen saaminen ja hyödyntäminen on taloyhtiöiden toiminnan ja tavanomaisen hallinnon hoitamisen kannalta keskeistä erityisesti osoitetietojen osalta. Näin ollen se, että Maanmittauslaitos viranomaisena arvioi, mikä on kunkin taloyhtiön kannalta tavanomaista toimintaa ei vaikuta tarkoituksenmukaiselta. Näin ollen olisi perusteltua, että taloyhtiöllä olisi oikeus saada tarvittavat tiedot yhtiön hallinnon hoitamiseksi riippumatta niiden

⁷⁹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 158.

käyttötarkoituksesta. Tietojensaanti teknisen käyttöyhteyden avulla helpottaisi ja nopeuttaisi tietojen käsittelyä ja hyödyntämistä.

2.2.9 Vesikustannusten jakaminen

AOYL:ssa säädetään veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikeperusteeksi luotettavasti mitattu todellinen kulutus (AOYL 3:4a.1 §). Säännös perustuu EU:n ns. energiatehokkuusdirektiivin vaatimukseen huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamisesta sekä lämpimän käyttöveden kustannusten jakamisesta mitatun todellisen kulutuksen perusteella.⁸⁰ AOYL:n erityistä vesikustannusten jakamista koskevaa säännöstä sovelletaan yhtiöön, jossa on lain voimaantulon (23.11.2020) jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit (käytännössä uudiskohteet ja yhtiöt, joissa on toteutettu sellainen merkittävä putkiremontti, johon vaaditaan rakennuslupa).⁸¹ Laissa on lisäksi säännökset veden kulutusta ja vesimaksuvastikkeen määrittämisestä koskevien tietojen antamisesta osakkeenomistajille (AOYL 3:4a.2 §). Tarkempia säännöksiä vesimaksuvastikkeen määrittämisestä sekä veden kulutuksesta ja vastikkeen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella (AOYL 3:4a.3 §).

Laissa ei säädetä siitä, kuinka usein toteutunutta kulutusta vastaava vesimaksuvastike on perittävä. Vesimaksuvastikkeen perinnän tarkempi järjestäminen jää siten taloyhtiössä päätettäväksi. Käytännössä esimerkiksi jatkuvasti perittävän kulutusta vastaavan vesimaksuvastikkeen sijasta voidaan periä säännöllisesti kiinteää tai muuta arvioon perustuvaa vesimaksuvastiketta ja tasata kulut todellista kulutusta vastaaviksi määräajoin toteutettavalla tasauslaskutuksella. Direktiivin mukaan laskutuksen on tapahduttava todellisen kulutuksen perusteella vähintään kerran vuodessa, mikä asunto-osakeyhtiöissä käytännössä seuraa vuoden mittaisen tilikauden jaksoissa tapahtuvasta yhtiön talouden suunnittelusta sekä talousarvion ja tilinpäätöksen vahvistamisesta.

Yhtiö vastaa siitä, että vesimittari soveltuu käyttötarkoitukseen ja toimii jatkuvasti luotettavasti. Yhtiö voi osoittaa mittareiden ja niiden asentamisen vaatimustenmukaisuuden esimerkiksi rakennuttajalta ja/tai urakoitsijalta saadulla dokumentaatiolla. Mikäli tällaista dokumentaatiota ei ole olemassa, voi yhtiö pyrkiä osoittamaan asiantuntijan avulla, että mittari on asennettu oikein. Tämä voi tapahtua esimerkiksi vertaamalla asennusta laitevalmistajan asennusohjeeseen. Jos yhtiö pystyy osoittamaan valitun mittarin soveltuvan käyttötarkoitukseensa, yhtiö voi periä vesimaksua mittarin lukeman perusteella. Jos mittari

⁸⁰ Koska taloyhtiöiden rakennuksiin on rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen perusteella asennettava huoneistokohtaiset mittarit sekä lämpimän että kylmän veden mittaamista varten eikä kylmän veden mittareiden käyttäminen laskutuksen perusteena lämpimän veden mittareiden käytön ohella käytännössä aiheuta merkittäviä lisäkustannuksia, asunto-osakeyhtiölaissa säädetään sekä lämpimästä että kylmästä käyttövedestä perittävän vastikkeen määräytymisestä mitatun kulutuksen perusteella. Yhtenäinen vesimaksuvastikkeen peruste sekä kylmän että lämpimän veden osalta on mahdollisia erilaisia vastikeperusteita selkeämpi ratkaisu, minkä lisäksi kaikkien vesikustannusten kattaminen kulutukseen perustuvalla vastikkeella on omiaan vähentämään veden kokonaiskulutusta (HE 104/2020 vp, s. 27).

⁸¹ Käytännössä yhtiöjärjestyksestä ilmenevän vastikeperusteen soveltaminen voi jatkua vuosikymmenien ajan ja putkiston peruskorjauksen toteutustavasta riippuen yli seuraavan peruskorjauksenkin. Lähtökohtaisesti sukituksena tai muuna pinnoituksena tehtävään putkiremonttiin ei vaadita rakennuslupaa, koska siinä ei puututa rakenteisiin. Tällöin AOYL 3:4a §:n voimaantulo yksittäisessä vanhassa taloyhtiössä voi siirtyä hyvin kauas tulevaisuuteen tai niin, että se ei tule lainkaan voimaan rakennuksen käyttöaikana.

osoittautuu väärin asennetuksi, yhtiön on huolehdittava, että mittari asennetaan vaatimusten mukaisesti.

Jos vesimittari on asennettu väärin, ei yhtiöllä ole oikeutta laskuttaa vedestä mittarilukeman perusteella. Osakkaalla voi tällöin olla oikeus vaatia virheellisesti perittyjen vesivastikkeiden oikaisua. Asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta on käytännössä sovellettu siten, että yhtiö joutuu palauttamaan virheellisesti asennettujen vesimittarilukemien mukaan perityt vesimaksut ja laskuttamaan osakkaita kulutetusta vedestä hoitovastikkeella (jotta vesimaksut saadaan perittyä kaikilta osakkailta). Koska mainittu toimintatapa ei ole käytännössä tarkoituksenmukainen ja voi aiheuttaa huomattavia lisäkustannuksia (mm. osakkaille palautettavien ja tilalle perittävien määrien laskeminen) suositellaan, että taloyhtiöt ensisijaisesti selvittävät mittareiden toimivuuden testaamalla ja pyrkivät saamaan osakkaat vakuuttuneiksi palautusten tarpeettomuudesta ja sopimaan kirjallisesti, ettei palautuksia suoriteta.

Jos mittari on ollut rikki, ei yhtiöllä ole ollut oikeutta laskuttaa vedestä mittarilukeman perusteella, ja mittari tai mittarit tulee korjata kuntoon (väliaikana vesikustannukset on esitetty katettavaksi hoitovastikkeella). Osakkaan mahdollisen palautusvaatimuksen osalta yhdenvertaisuus edellyttää toimimaan kuten edellä mainitussa tilanteessa. Koska palautuksiin liittyvät selvittelykustannukset nousevat yhtiössä herkästi huomattavan suuriksi, suositellaan tässäkin tilanteessa pyrkimistä sovinnolliseen ratkaisuun eli siihen, että osakas maksaisi vesikustannukset arvion perusteella (HE 104/2020 vp, s. 23–24).

Käytännössä vesimittarit voidaan asentaa väärin tai ne voivat käytön tai kulumisen johdosta ajan myötä vikaantua siten, ettei huoneistokohtaista veden kulutusta voida tosiasiaassa luotettavasti mitata. Laista seuraava selkeä lähtökohta tällaisissa tilanteissa on, että yhtiön on ryhdyttävä viipymättä tarvittaviin toimiin uuden mittarin asentamiseksi tai vanhan korjaamiseksi sen varmistamiseksi, että vesimaksuvastike saadaan perittyä oikein.

Vesimittareiden vikaantuessa tilanteen selvittäminen ja mittareiden korjaaminen edellyttävät joka tapauksessa selvitystä ja työtä yhtiön toimesta. Vastikeperinnän jatkaminen ja oikaiseminen voi lisäksi edellyttää vesikustannusten jaon taloudelliseen intressiin nähden huomattavia selvittelykustannuksia, jos yhden tai joidenkin mittareiden vikaantuessa vastikeperintää lähdetään oikaisemaan yhtiön kaikkien osakkeenomistajien osalta. Nykyiset toimintatavat perustuvat edellä kuvattujen lain esitöiden mukaiseen yhdenvertaisuusperiaatteen tapauskohtaiseen tulkintaan sekä pyrkimykseen sovinnollisesta ratkaisusta siten, että osakkeenomistaja suostuu maksamaan vesikustannukset arvion perusteella ja yhtiön muut osakkeenomistajat hyväksyvät tällaisen jaon.

Vesikustannusten jakoa koskeva AOYL:n säännös tulee ajan myötä sovellettavaksi yhä useammassa taloyhtiössä, minkä seurauksena myös mittareiden virheelliseen asennukseen tai vikaantumiseen liittyvien tilanteiden voidaan arvioida lisääntyvän. Ensisijaisena tavoitteena on luonnollisesti välttää tällaisten tilanteiden syntymistä mittareiden asianmukaisella valinnalla ja asentamisella, kunnon seurannalla sekä kunnossapidolla ja uusimisella. Mainittu seuraa sinänsä yhtiön hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Tästä huolimatta ei voida välttyä siltä, että mittareita ei voida käyttää laskutuksen perusteena. Tilanteet vaihtelevat huomattavasti eikä laissa voida siten yksityiskohtaisesti säätää yhtiön menettelystä tilanteen korjaamiseksi. Toisaalta tilanteiden korjaamista voi tarpeettomasti vaikuttaa se, että yhdenvertaisuusperiaatteen ja hyvän yhtiökäytännön mukaista toimintaohjetta ei ole selkeästi löydettävissä laista. Tällaisena ohjeena voinee tulla kyseeseen vesivastikkeen perintä veden luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella sillä aikaa, kunnes mittari saadaan toimimaan oikein. Tältä pohjalta on siten arvioitava tarvetta lisätä vesikustannusten kattamista

koskevaan säännökseen maininta vesivastikkeen perinnästä luotettavasti arvioitavan kulutuksen perusteella tilapäisesti sen ajan, kun mittaria ei voida käyttää laskutuksen perusteen.

2.2.10 Kunnossapitovastuu ikkunoista

AOYL:n oletettam säännön mukaan yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet (AOYL 4:2.2 §). Yhtiöllä on kunnossapitovastuu siltä osin kuin osakkeenomistaja ei vastaa kunnossapidosta lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella. Lain mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat (AOYL 4:3.1 §). Lain esitöiden mukaan muun muassa rakennuksen ulkopinnat, kuten ulkovaippa, vesikatto ja ulkoikkunat kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle (HE 24/2009 vp, s. 79). Toisaalta lain esitöissä on todettu osakehuoneiston sisäikkunoiden kuuluvan osakkeenomistajan vastuulle (HE 24/2009 vp, s. 14).

Oikeuskirjallisuudessa on erilaisia kannanottoja siitä, miten kunnossapitovastuu ikkunakokonaisuudesta (ts. ikkunaelementistä, lasesta ja puitteista nykyisin yleisissä 2–4 lasin ikkunoissa) jakautuu yhtiön ja osakkeenomistajan kesken. Yhtäältä on esitetty, että ulkoikkunalla tarkoitetaan yleisesti koko ikkunarakennetta, ei pelkästään ikkunaelementin ulointa lasia tai pelkkää ulkopuitetta. Ikkunarakenteen sisäpuutteen on esitetty olevan ikkunarakenteen toiminnan kannalta yhtä tärkeä kuin ikkunan ulkopuitteen. Sisäpuitteella on esitetty olevan merkittävä vaikutus koko ikkunan lämmön- ja ääneneristävyyteen. Tämän vuoksi perusteltuna on pidetty, että yhtiöllä on kunnossapitovastuu koko ulkoikkunasta, siis myös kaksi- ja kolmilasisen ikkunan sisemmistä puitteista ja lasesta. Osakkaan on sen sijaan esitetty vastaavan ikkunan sisäpuutteen sisäpuolisen pinnan pinnoitteesta vastaavalla tavalla kuin huoneiston sisäseinien pinnoitteesta.⁸²

Toisaalta ikkunoiden kunnossapitovastuun on esitetty jakautuvan yhtiön ja osakkeenomistajan kesken siten, että yhtiö vastaa ulkoikkunasta ja osakas puolestaan sisäpuolisesta ikkunasta ja sisäpuolisista pinnoitteista ja välipuitteista. Ikkunan umpiolaselementin on toisaalta esitetty olevan kokonaisuudessaan yhtiön vastuulla.⁸³

Kiinteistöliiton ylläpitämässä taloyhtiön vastuunjako koskevassa oppaassa on tarkemmin yksilöity ikkunaan liittyvinä rakenteina tai muina osina muun muassa ikkunoiden puitteet ja karmit, lasit, tiivisteet, helat (saranat, ikkunalukot/kahvat, salvat ja kytkinlaitteet) ja tuuletusluukut. Oppaassa todetaan asunto-osakeyhtiölakia koskevassa hallituksen esityksessä (ks. edellä) otetun erikseen kantaa sisäikkunoiden kunnossapitovastuuseen. Tämän esitetään tukevan käsitystä siitä, että lain mukaan ikkunat eivät kuulu kokonaisuudessaan taloyhtiön vastuulle. Käytännössä vastuunjako yhtiön ja osakkaan välillä voi edellyttää huomattavan tarkkaa tapauskohtaista arviointia riippuen siitä, miten ikkunakokonaisuus on teknisesti toteutettu ja minkälaisia osia ulko- ja sisäikkunoihin kuuluu.

Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaista säännöstä ikkunoiden kunnossapitovastuusta. Toisaalta lain esitöiden perusteella yhtiö vastaa ulkoikkunoista ja osakas uloimman ikkunan sisäpuolella olevan tai olevien ikkunoiden kunnossapidosta. Käytännössä nykyaikaisiin ikkunaelementteihin kuuluu yleensä 2–4 ikkunaa, jotka ovat osa kokonaisuutta esimerkiksi lämpö-, ääni- ja kosteuserityksen kannalta. Ikkunakokonaisuuden toimivuuden ja käytön kannalta merkitystä on ainakin ikkunoiden puitteilla ja karmeilla, lasilla, tiivisteillä, heloilla (saranat, ikkunalukot/kahvat, salvat ja kytkinlaitteet) ja tuuletusluukuilla. Myös vanhempien rakennusten vanhojen ikkunakokonaisuuksien hoidossa ja kunnossapidossa on muun muassa

⁸² Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 226–227.

⁸³ Furuhielm et al. 2023a, s. 268.

energiatehokkuudesta johtuvien vaatimusten huomioon ottamiseksi kiinnitettävä aiempaa enemmän huomiota siihen, miten ikkunan osien kunto vaikuttaa ikkunakokonaisuuden toimivuuteen. Ulkopuitteen vanhetessa vaurioita voi syntyä esimerkiksi ulkopinnan maalikerrokseen, saranoihin tai lasikittauksiin.

Toisaalta on esitetty, että osakas vastaa välipuitteesta ja sisäpuitteen sisäpuolisen pinnan pinnoitteesta vastaavalla tavalla kuin huoneiston sisäseinien pinnoitteesta. Jos tällaisiin ikkunan puitteisiin halutaan asentaa uudenlainen pinnoite, joka voi vaikuttaa ikkunarakenteen toimivuuteen, on kyseessä osakkeenomistajan muutostyö, johon on sovellettava lain 5 luvun säännöksiä muutostyöstä ilmoittamisesta.⁸⁴

Vaikka yhtiön katsottaisiin vastaavan ikkunoiden kunnossapidosta kokonaisuudessaan, on osakkeenomistajan hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu (AOYL 4:3.2 §). Jos osakkeenomistaja käyttää tai hoitaa ikkunoita huolimattomasti sillä seurauksella, että ikkuna, puitteet, saranat tai sulkimet vahingoittuvat, osakas voi olla vastuussa yhtiölle aiheutuvasta vahingosta. Jos huoneiston sisäikkunan tai puitteiden osa vaurioituu muista huoneistoista poikkeavalla tavalla ja yhtiö osoittaa edellä sanotun sekä sen, että kyseisen huoneiston rakenteet, sijainti ym. eivät selitä rikkoutumista, osakkaan on käytännössä myös osoitettava toimineensa huolellisesti (ks. myös AOYL 24:2.2 §). Osakas ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu ikkunoiden käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

Ikkunoiden kunnossapitovastuuta koskeva lain esitöiden kirjaus (HE 24/2009 vp, s. 14), jonka perusteella osakas vastaa ulkoikkunan uloimman ikkunan sisäpuolella olevien ikkunoiden kunnossapidosta ei vastaa teknistä kehitystä. Ikkunarakenteen ulomman ikkunan sisäpuolella olevat ikkunat ja ikkunarakenteet ovat ikkunakokonaisuuden teknisen toimivuuden kannalta yhtä tärkeitä kuin uloimmat ikkunat ja niiden puitteet. Tämän johdosta on tarpeen selvittää vastuuta nykyisiä kiinteistönpidon tarpeita vastaavasti.

2.2.11 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista

Asunto-osakeyhtiön (AOYL 1:2 §) ja osakehuoneiston (AOYL 1:3.1 §) määritelmistä seuraa käytännössä, että yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa olevia huoneistoja on määriteltävä ja muita rakennuksen tai kiinteistön osia voidaan määritellä yhtiöjärjestyksessä hallittavaksi osakkeiden perusteella. Tällaiseen osakehuoneistoon katsotaan kuuluvaksi myös parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta (AOYL 1:3.2 §). Muut kuin osakashallintaan osoitetut huoneistot tai rakennuksen tai kiinteistön osat jäävät yhtiön hallintaan. Osakehuoneistoja vastaavat ja muut yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat on aina mainittava yhtiöjärjestyksessä (AOYL 1:13.1 §:n 6 kohta). Yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan tarvitse mainita sellaisia itsestään selvästi yhtiön hallinnassa olevia tiloja, kuten porrashuoneita ja piha-alueita, jotka eivät kuulu mihinkään osakashallinnassa oleviin huoneistoihin.

Voimassa olevaa lakia valmisteltaessa arvioitiin huoneistoparveketta vastaavan hallintaolettaman ulottamista myös sellaiseen huoneiston edustalla olevaan piha-alueeseen, johon on yhtiön rakennuksesta käsin pääsy vain tietyistä tai tietyistä huoneistoista ja joka on

⁸⁴ Ks. HE 24/2009 vp, s. 93, jonka mukaan tyypillinen ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävä työ on osakehuoneiston sisäosien pinnoitteen uusiminen siten, että vanha pinnoite korvataan uudella ilman, että puututaan yhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin tai eristeisiin. Tällainen korjaus on yleensä esimerkiksi sisätilojen maalaus.

aidattu tai muuten merkitty. Tällaisten aluejärjestelyiden pysyvyys, alueen määrittelyn selkeys ja yhtiön perusteltu tarve voida muuttaa piha-alueen hallintaa vaihtelevat tapauskohtaisesti niin merkittäväksi, ettei lakia säädettäessä pidetty tarkoituksenmukaisena säätää piha-alueen osalta olettamasääntöä osakkeenomistajan hallintaoikeudesta. Osakkeenomistajan pysyvään hallintaan tarkoitettua piha-alueesta on siten edelleen määrättävä yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan, että tällainen alue rinnastetaan osakkeenomistajahallinnassa olevaan huoneistoon lakia sovellettaessa (HE 24/2009, s. 50). Muut kuin osakashallintaan osoitetut tilat, kuten esimerkiksi yhtiöjärjestyksestä ilmenemättömät piha-alueet, jäävät laissa tarkoitettun muutostyöoikeuden ulkopuolelle siitäkin huolimatta, että ne olisivat tietyn huoneiston yhteydessä ja rajattu kyseisen huoneiston käyttöä varten (HE 24/2009 vp, s. 99 ja siinä viitattu KKO 2005:26).

Lain esitöiden mukaan yhtiöjärjestyksessä jakamattomien piha-alueidenkin osalta yhtiökokouksen päätöksenteossa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate. Tämän vuoksi esimerkiksi yhtiössä, jossa ylempien kerrosten huoneistoissa on parveke ja alimman kerroksen huoneistoista on käynti rajatulle piha-alueelle, yhtiökokouksen päätökseen mainitun piha-alueen muuttamisesta yhteiseksi tilaksi vaaditaan yleensä kyseistä huoneistoa hallitsevan osakkeenomistajan suostumus 6 luvun 28 §:n mukaan. Yhtiön osakkeenomistajien oikeudesta käyttää yhtiön tiloja voidaan sopia myös muulla tavalla, yhtiö voi esimerkiksi vuokrata tiloja myös osakkeenomistajilleen (HE 24/2009, s. 50).

Mainitusta seuraa, että asunto-osakeyhtiössä voi osakashallintaisten tilojen ja vuokrasopimuksen perusteella hallittavien yhtiön tilojen lisäksi olla osakkeenomistajien käytössä yhtiön hallinnassa olevia tiloja, kuten huoneistopihoja tai varastoja, joiden käyttöoikeus perustuu yhtiön päätökseen ja/tai yhtiössä vakiintuneesti noudatettuun käytäntöön. Käytännössä yhtiön tilojen vuokraaminen osakkaiden käyttöön on yhtiön hallinnassa olevia autopaikkoja ja -talleja lukuun ottamatta harvinaista.

Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu (AOYL 4:3.2 §). Osakkaan yhtiöltä vuokraaman tilan huolellisesta hoitamisesta säädetään huoneenvuokralaeissa. Asunto-osakeyhtiölain tai huoneenvuokralain säännöksiä huoneiston huolellisesta hoidosta ei kuitenkaan sellaisenaan voida soveltaa osakkaiden käytössä oleviin tiloihin, joiden hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestyksen määräykseen tai vuokrasopimukseen. Sama koskee osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuutta tällaisessa tilassa olevasta viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle (vrt. AOYL 4:8 §).

Tulkinnanvaraisena on pidetty sitä, kuuluvatko kattoterassit ja maantasaiset terassit osakehuoneistoon vastaavasti kuin laissa säädetään parvekkeesta, jolle on kulkuyhteys vain jostakin tai joistakin osakehuoneistoista. Laissa ei ole selvää velvoitetta pitää huolta eikä kunnossapitovelvoitetta eikä oikeutta tehdä muutostöitä terassialueella, jota osakas hallitsee muuten kuin huoneistoselitelmän tai vuokrasopimuksen perusteella (tai ennen 1.3.1926 perustetuissa yhtiöissä yhtiökokouksen päätöksen perusteella). Pelkästään osakehuoneiston sijainti rakennuksen katolla tai siten, että huoneistosta pääsee katolle, ei oikeuta osakasta ottamaan hallintaansa rakennuksen kattoa. Kattorakenteita ei yleensä suunnitella oleskelukäyttöön. Parvekkeena pidetään myös rakennuksen katolla olevaa osakehuoneiston käyttöön varattua ja suunniteltua kattoterassia. Parvekesääntelyn soveltaminen osakehuoneiston kattoterassiin on säännelty riittävän selkeästi. Koska rakennuksen vesikaton ja muun ulkovaipan hallinta kuuluu lähtökohtaisesti yhtiölle, kattoterassin pitämistä parvekkeena vaativan osakkaan on tarvittaessa osoitettava, että terassialue on rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen taloyhtiön päätöksellä ja rakenteensa puolesta tarkoitettu tällaiseen käyttöön.

Maantasaisten terassien osalta ei ole ilmennyt tarvetta säätää parvekesääntelyä vastaavaa hallintaolettamaa. On tavallista, että taloyhtiön kaikissa osakehuoneistoissa ei ole parveketta eikä parvekkeettomien huoneistojen haltijoilla ole tällä perusteella oikeutta vaatia itselleen esimerkiksi taloyhtiön muiden tilojen erityistä käyttöoikeutta. Toisaalta osakehuoneistoihin voi käytännössä liittyä maantasaisten terassien lisäksi muitakin tiloja, joihin muilla osakkailla tai taloyhtiöllä ei ole pääsyä eikä hallintaoikeus perustu yhtiöjärjestyksen määräykseen tai vuokrasopimukseen. Tällaisten tilojen osalta on epäselvää, mikä on osakkaan huolenpitovelvollisuus tilasta. Tällaisten tilojen osalta osakkaalla ei ole kunnossapitovelvollisuutta eikä muutostyöoikeutta, jollei siitä ole määrätty yhtiöjärjestyksessä tai muuten päätetty tai sovittu. Tällaisten tilojen huolellisen hoidon varmistamiseksi ja huolellisen hoidon laiminlyöntiin puuttumiseksi on perusteltua täydentää lakia.

2.2.12 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen (AOYL 5:1.1 §). Muutostyöoikeus koskee vain yhtiöjärjestyksen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevia alueita (HE 24/2009 vp, s. 99). Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen vaikuttavia muutostöitä koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta, ehtojen asettamisesta muutostyölle ja muutostyön kieltämisestä säädetään laissa erikseen (ks. AOYL 5 luku).

Osakkeenomistajan vastuu muutostyönsä kunnossapidosta määräytyy osin lain, osin lain esitöiden ja oikeuskäytännön perusteella. Laissa ei ole nimenomaista säännöstä kunnossapitovastuun jaosta osakkeenomistajan muutostyön osalta. Selvää kuitenkin on, että osakkeenomistajan kunnossapitovastuu muutostyöstä on laajempi kuin osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta koskevasta AOYL 4:3 §:n säännöksestä voi päätellä. Käytännössä osakkeenomistajan muutostyön laatu vaikuttaa siihen, miten vastuu sen kunnossapidosta jakautuu osakkeenomistajan ja yhtiön kesken. Pääsäännön mukaan yhtiö vastaa sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin laissa säädetään (AOYL 4:2.3 §).

Lähtökohta muutosten kunnossapidossa on siis se, että osakehuoneistoa kulloinkin hallitseva osakas vastaa muutoksen kunnossapidosta, jos muutos ei rinnastu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen.⁸⁵ Vaikka yhtiö hyväksyisi osakkeenomistajan muutoksen toteuttamisen, tästä ei kuitenkaan automaattisesti seuraa, että yhtiön olisi katsottava ottaneen myös sen kunnossapidon vastuulleen. Yhtiö ei nimittäin voi kieltää osakkaan kunnossapito- eikä muutostyötä, jos toimi ei voi aiheuttaa haittaa eikä vahinkoa (HE 24/2009 vp, s. 86).

Lain esitöiden mukaan muutostyön tekeminen osakkaan ”kustannuksella” tarkoittaa sitä, että suhteessa yhtiöön ja toisiin osakkeenomistajiin kaikki muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti sen toteuttavan huoneiston osakkeenomistajan maksettaviksi, olipa kyse muutostyön toteuttamisesta aiheutuvista kuluista taikka muutoksen myöhemmin

⁸⁵ Furuhejm et al. 2023a, s. 268 mukaan ”silloin kun yksittäinen osakas on tehnyt huoneistoonsa laatusaia kohottavia muutoksia, niiden kunnossapitovastuu kuuluu hänelle.”

aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista (HE 24/2009 vp, s. 100–101).

Osakkaan muutostyöstä yhtiölle aiheutuvien kunnossapitokustannusten arvioinnin kannalta merkitystä on myös laissa säädetyllä yhtiön vastuulla korjata osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi (AOYL 4:2.2 §). Yhtiön velvollisuus osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen ennallistamiseen ei lain esitöiden mukaan ole rajoittamaton, vaan yhtiön kunnossapitovastuuta ja osakashallinnassa olevien tilojen ennallistamisvelvollisuutta korjaustöiden jälkeen tulee arvioida niin sanotun perustason perusteella (HE 24/2009 vp, s. 83).

Perustasona on pidettävä yhtiössä korjaushetkellä tavanomaiseksi katsottavaa yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen mukaista tasoa, jonka yhtiö (eivät yksittäiset osakkeenomistajat) on valinnut noudatettavaksi joko nimenomaisesti tai hiljaisesti käytännön myötä. Perustaso voi määräytyä huoneiston alkuperäisen tason, yhtiön peruskorjauksessa omaksuman tason, aiemman vastaavassa tilanteessa tehdyn korjauksen tai nimenomaisen päätöksen mukaisesti. 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.

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

Lain esitöiden mukaan vastuun määrittely vastaa oikeuskäytännössä omaksuttua kantaa (HE 24/2009 vp, s. 84). Tapauksessa KKO 2003:80 yhtiöllä ei ollut ennallistamisvastuuta osakkeenomistajan asentaman poikkeuksellisen kalliin lattian osalta. Koska osakkeenomistajalla lain mukaan on muutostyöoikeus, oli KKO:n mukaan perusteltua lähteä siitä, että osakkeenomistajan hallinnassaan olevassa huoneistossa toteuttamista muutoksista mahdollisesti aiheutuva lisäkustannusten riski kuuluu vastaavasti osakkeenomistajalle eikä yhtiölle. Vaikka korjaustöiden tarve huoneistossa sinänsä johtuisi yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista seikoista, vahinkoriski kohdistuu KKO:n mukaan osakkeenomistajaan siltä osin kuin huoneiston ennallistaminen siinä toteutettujen muutosten tai parannusten vuoksi aiheuttaisi yhtiön kannalta merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia. Tällöin huoneiston erityisvarustelun saattaminen entistä vastaavaan tilaan edellyttää, että osakkeenomistaja vastaa itse mainitunlaisista lisäkustannuksista. Yhtiön osallistuminen vahinkoriskiin siltä osin kuin se edellä todetuin tavoin kuuluu osakkeenomistajalle ei KKO:n mukaan olisi osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden kannalta asianmukaista.

Yhtiön ja osakkaanomistajan välisen riskinjaon kannalta ei KKO:n mukaan ollut merkitystä sillä, oliko kyseinen erityisvarustelu asennettu huoneistoon nykyisen vai jonkun edeltävän osakkeenomistajan hallinta-aikana ja oliko osakkeenomistaja selvillä siitä, että varustelu ei

kuulu huoneiston alkuperäiseen sisustukseen, vaan tehty asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetun muutosoikeuden perusteella (ks. KKO 1991:160). Ratkaisevaa oli, onko huoneiston varustelu tällaisten muutosten vuoksi muista huoneistoista sillä tavoin poikkeava, että tällä seikalla on olennaista merkitystä ennallistamisesta aiheutuvien kustannusten kannalta.

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 (HE 24/2009 vp, s. 84).

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 valitsema 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 päättävältä tältä osin on osakkeenomistajalla. Myös korvauksen periminen osakkeenomistajalta voinee tulla kyseeseen vain silloin, kun osakkeenomistajan vaatima korjaustapa selvästi johtaa merkittävästi kohonneisiin kunnossapitokustannuksiin ja näiden määrä pystytään arvioimaan (HE 24/2009 vp, s. 84).

Isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista (AOYL 7:27.2 §:n 5 kohta). Osakehuoneistosta isännöitsijäntodistukseen on merkittävä maininta yhtiön tiedossa olevista asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 2 §:ssä tarkoitetuista muutostöistä ja töitä koskevien ilmoitusten päivämäärät. Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista muutostöistä koskevista lain 5 luvun 4 §:ssä tarkoitetuista ilmoituksista. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Ilmoitusten sisältämät tiedot kunnossapito- ja muutostöistä on toimitettava Maanmittauslaitokselle noudattaen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ä. (3.2.2023/152). Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoaan koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on välityslikkeellä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto (AOYL 7:28 §).

Asunto-osakeyhtiölain säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä (AOYL 5:1.4 §). Asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheessa on tavanomaista, että osakkeiden ostajat sopivat osakkeet omistavan perustajaosakkaan (urakoitsijan) kanssa sellaisista huoneistokohtaisista muutos- ja lisätöistä, jotka osakkeenostaja maksaa. Tällainen muutostyö voi lisätä asunto-osakeyhtiön kustannuksia sen vuoksi, että muutos lisää yhtiön kunnossapitovastuusta aiheutuvia kustannuksia. Rakentamisvaiheessa osakkeenostaja ei voi vedota asunto-osakeyhtiölaissa säänneltyihin oikeussuojakeinoin, koska hän ei vielä ole osakkeenomistaja. Osakkeenostaja voi kuitenkin vedota uuden asunnon virhettä koskeviin asuntokauppalain 4 luvun säännöksiin suhteessa osakkeet myyvään perustajaosakkaaseen lähinnä sillä perusteella, että perustajaosakkaan hyväksymän toisen osakkeenostajan muutostyön seurauksena ensin mainitun osakkeenostajan asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun (asuntokauppalain 4 luvun 14 §:n 1 kohta). Kaupan virhettä

koskevien säännösten perusteella osakkeenostajalla voi olla oikeus vaatia lähinnä hinnanalennusta tai kaupan purkua.

Asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä ja asuntokauppa-asetuksen 5 §:ssä säädetään rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmasta, jonka muutokseen vaaditaan yleensä osakkeenostajien suostumus ja jonka muutoksesta on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja osakkeenostajille. Asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n 3 momentin valtuutussäännöksen perusteella annetun valtioneuvoston asetuksen (asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa, 835/2005) 8 §:n mukaan perustajaosakkaan on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle sellaiset yksittäisen asuinhuoneiston ostajan suostumuksella tehtävät lisä- ja muutostyöt, joissa on kyse yhtiön kunnossapitovelvollisuuteen kuuluvasta seikasta. Jos huoneistossa toteutetaan rakenteellisia, johtoihin, putkiin, kanaviin tai vastaaviin rakenteisiin tai laitteisiin kohdistuvia tai muutoin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin kohteisiin kohdistuvia lisä- ja muutostöitä, niitä koskevasta osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta otetaan yleensä määräys yhtiöjärjestykseen. Näin toimitaan ainakin silloin, kun muutoksen tai lisäyksen jälkeen huoneisto on selvästi eritasoinen kuin vastaavat alkuperäisten suunnitelmien mukaan rakennetut huoneistot. Yhtiöjärjestyksessä määrättyjen tarkoituksena on lisätä kunnossapitovastuunjaon selkeyttä, vaikka oikeuskäytännön perusteella on pääteltävissä, että osakkeenomistaja vastaa myös rakentamisvaiheessa toteutettujen muutosten ja lisäysten kunnossapidosta vastaavalla tavalla⁸⁶.

Jos osakkeenomistaja vastaa yhtiöjärjestyksen perusteella muutoksen tai lisäyksen kunnossapidosta, muutos- tai lisätyön perusteella ei tarvitse muuttaa taloussuunnitelmaa. Taloussuunnitelmaa ei yleensä muuteta silloinkaan, kun esimerkiksi keittiön tai kylpyhuoneen sijainnin tai sisustuksen vuoksi vesi- tai viemäriputki on siirretty muutaman metrin toiseen suuntaan, jos muutoksen ei katsota vaikuttavan käytännössä merkittävällä tavalla yhtiön kunnossapitovastuuseen. Asuntokauppalain ja valtioneuvoston asetuksen perusteella perustajaosakkeenomistajan, asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen hallituksen ja turva-asiakirjojen säilyttäjän on huolehdittava siitä, että asunto-osakeyhtiö saa rakennusvaiheen jälkeen kunnossapitovastuun jakautumisen määrittelyn kannalta riittävät tiedot myös rakentamisvaiheen aikana tehdystä osakkeenostajien muutos- ja lisätöistä.⁸⁷

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 (AOYL 5:8.1 §). Työn tekemisestä osakkeenomistajan kustannuksella seuraa, että tämä vastaa työn toteuttamisesta johtuvien (välittömien) kustannusten lisäksi myös siitä myöhemmin aiheutuvasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista edellä käsiteltyjä osakehuoneistossa tehtäviä muutostöitä vastaavasti. Kunnossapitovastuun jakoon osakkeenomistajan ja yhtiön kesken sovelletaan edellä AOYL 5:1 ja AOYL 4:2.3 §:stä esitettyä.

Asunto-osakeyhtiölaista, lain esitöistä ja oikeuskirjallisuudesta ilmenevää osakkaan vastuuta muutostyönsä kunnossapidosta ja kunnossapitokustannuksista on pidetty sinänsä selvänä. Toisaalta puutteena on pidetty sitä, että oikeustila ei ole selkeästi luettavissa laista. Osakkeenomistajan katsotaan osakkeet hankkiessaan hyväksyvän muun ohella osakehuoneistoa koskevan kunnossapitovastuun ja -kustannusten jaon, myös aiemman osakkeenomistajan toteuttamien muutostöiden osalta, lain säännösten mukaisesti. On kuitenkin käytännössä

⁸⁶ YmVM 10/2009 vp, s. 13–15.

⁸⁷ YmVM 10/2009 vp, s. 14.

mahdollista, että osakkeenomistajan vastuu muutostyönsä kunnossapidosta ja tulevista kunnossapitokustannuksista tai aiemman omistajan toteuttaman muutostyön kunnossapidosta ja kustannuksista tulee yllätyksenä osakkeenomistajalle. Se, että oikeustila voi olla tarpeettoman vaikeasti pääteltävissä laista voi johtaa epäselvyyksiin ja erimielisyyksiin yhtiökäytännössä. Asian arvioinnissa on otettava huomioon, että kysymys muutostyön aiheutuvan tulevan kunnossa-pitotarpeen ja sen kustannusten jaon kannalta voi olla taloudellisesti merkittävä ja tällaisia kunnossapitovastuun jakoa koskevia tilanteita tulee lain soveltamiskäytännössä ilmi toistuvasti.

Lainsäädäntötarpeen kannalta keskeistä on selventää ensinnäkin se, että osakkeenomistajalla on kunnossapitovastuu muutostyönsä osalta, jollei lain 4 luvun 2 §:n 3 momentista johdu muuta. Toisekseen osakkeenomistajan kustannusvastuu muutostyöstään kattaa sen toteuttamisen välittömien kustannusten lisäksi myös muutoksen myöhemmin aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisestä kunnossapidosta johtuvat kulut. Kustannusvastuun arvioinnin kannalta merkitystä on osakkaan muutostyöstä yhtiölle aiheutuvalla merkittävällä ylimääräisellä kustannuksella (esim. rakennusteknisen toteuttamistavan sijasta, ks. mm. KKO:2003:80). Merkitystä ei sen sijaan ole sillä, kenen toimesta (osakkeiden kulloinenkin tai aiempi omistaja) muutostyö on toteutettu. Näin ollen lakia on perusteltua selventää niin, että osakkeenomistajan kunnossapito- ja kustannusvastuu määräytyy yhdenmukaisin perustein sekä osakehuoneistossa (AOYL 5:1.1 §) että yhtiön tiloissa toteutetun muutostyön osalta (AOYL 5:8.1 §).

2.2.13 Yhtiökokousta koskevat säännökset

Osakkeenomistajan osallistuminen

Lain mukaan jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen (AOYL 6:7.1 §). Osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään (AOYL 6:7.2 §).

Täsmäytyspäivän perusteella määräytyvä oikeus yhtiökokousosallistumiseen otettiin lakiin huoneistotietojärjestelmää koskevan sääntelyn yhteydessä. Säännöksen taustalla on se, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvien osakkeiden vaihdanta ja osakeoikeuksien käyttö perustuvat aiemmin käytössä olevien osakekirjojen ja niiden saannosta yhtiölle esitettävän selvityksen sijasta Maanmittauslaitoksen pitämän osakehuoneistorekisterin kirjauksiin. Tämän johdosta lakia säädettäessä perusteltuna pidettiin, että osakkeenomistajan osallistumisoikeuden edellytykseksi asetetaan osakeluettelomerkintä tai omistuksen kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin. Lakia säädettäessä mallia otettiin arvo-osuusjärjestelmään kuuluvia osakeyhtiöitä koskevasta osakeyhtiölain sääntelystä.

Huoneistotietojärjestelmää koskevaa sääntelyä laadittaessa muutettiin ainoastaan AOYL 6:7.2 §:ä; saman lainkohdan 1 momentti jäi tuolloin ennalleen. Mainittu on lain soveltamiskäytännössä johtanut erilaisiin näkemyksiin siitä, ketä on pidettävä osakkeenomistajana ja/tai oikeutettuna yhtiökokousosallistumiseen erilaisissa omistajanvaihdostilanteissa. Tulkintaepäselvyyksien taustalla on se, että muuttamatta jäänyt lainkohdan 1 momentti ”jokaisen osakkeenomistajan osallistumisoikeudesta” voi luontevasti tulla sovellettavaksi vain silloin, kun osakkeenomistajalle annetaan sääntelyssä mahdollisuus yhtiökokousosallistumiseen yhtiökokouksessa esitettävän saantoselvityksen perusteella (vrt. aiempi AOYL 6:7.2 §).

Lain soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella vaikuttaa siltä, ettei voimassa olevaa AOYL 6:7.2 §:ä säädettäessä otettu riittävällä tavalla huomioon saman lainkohdan 1 momentin muutostarvetta. Sääntelyn epäjohtamismukaisuus on korostunut sen johdosta, että osakehuoneistorekisteriä käyttöön otettaessa Maanmittauslaitoksen käsittelyajat omistajanvaihdoskirjauksille muodostuivat varsin pitkiä. Toisaalta tilanteisiin on omistajanvaihdoksissa ainakin jossakin määrin voitu varautua luovuttajan luovutuksensaajalle antamien valtuutuksien. Sääntelyn selventäminen osallistumisoikeutta koskien on siten perusteltua.

Kutsutapa

Lain mukaan kirjallinen kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten (AOYL 6:21.1 §). Postiosoite, sähköpostiosoite tai muu tietoliikenneyhteys tallennetaan lain mukaan osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan ilmoituksen perusteella (AOYL 6:21.2 §).

Kokouskutsua koskevaa säännöstä muutettiin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön laatimisen yhteydessä siten, että säännöksestä poistettiin maininta osakkeenomistajan sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden toimittamisesta yhtiölle. Osakkaan yhteystietojen toimittamista yhtiölle ei pidetty tarpeellisena, koska niitä pidetään Maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisterissä.

Osakkeenomistajan ilmoituksesta yhteystiedon tallentamista osakehuoneistorekisteriin koskevaa säännöstä pidettiin lakia säädettäessä tarpeellisena sen varmistamiseksi, että kaikki tiedon tallentamisen ja ylläpitämisen tavat osakehuoneistorekisterissä tulisivat tunnistetuksi ja säännellyksi mahdollisimman kattavasti. Lain esitöissä on otettu huomioon se, että jos osakas ei ilmoita osoitetta osakehuoneistorekisteriin, osakeluetteloon voidaan merkitä huoneistotietojärjestelmän käytössä olevien väestötietojärjestelmän tai kaupparekisterin tietojen mukainen osoite. Rekisterikäytännössä on päädytty siihen, että osoite voi ensinnäkin olla väestötietojärjestelmästä automaattisesti päivittyvä, eikä osakkeenomistaja näissä tapauksissa ilmoita itse MML:lle uutta osoitetta. Jos osakkeenomistaja on itse ilmoittanut poikkeavan osoitteen, osoitetieto ei päivity automaattisesti väestötietojärjestelmän tietojen muuttuessa.

Vaikka laissa ei asiaa nimenomaisesti todeta, sääntelyn lähtökohtana ja tarkoituksena on pidetty sitä, että yhtiökokouskutsujen lähettämiseksi käytettäviä osakkeenomistajien yhteystietoja hallinnoidaan yksinomaan osakehuoneistorekisterin kautta (HE 127/2018 vp, s. 91).

Yhtiökäytännössä on esiintynyt jossain määrin epäselvyyttä siitä, kuinka mainintaa yhtiön tiedossa olevasta osakkeenomistajan yhteystiedosta olisi tulkittava yhtiökokouskutsua lähetettäessä. Asiaa on perusteltua selventää laissa, koska kyseinen haaste koskee käytännössä kaikkia osakehuoneistorekisteriin kuuluvia yhtiöitä vuosittain yhtiökokouksen järjestämisen yhteydessä. Selventämisellä voidaan helpottaa lain lukemista ja yhtiökokouksen järjestämistä.

Yhtiökokouksessa nähtävillä pidettävät osakeluettelon tiedot

Yhtiökokouksen puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkaista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan ääniluettelo, johon merkitään kunkin osakkaan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (AOYL 6:23.2 §). Osakemäärä on merkittävä sen takia, että tehtäessä päätöksiä määränemmistöllä vaadittava määränemmistö lasketaan annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Lisäksi se on merkityksellinen silloin, kun päätös tehdään

yksinkertaisella enemmistöllä. Luetteloon merkitään kaikki läsnäolevat osakkaat. Käytännössä ääniluettelo muodostetaan yhtiökokouksen puheenjohtajan ja sihteerin sekä pöytäkirjantarkastajien ja ääntenlaskijoiden valinnan jälkeen, kun läsnäolijat todetaan.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 23 §:n 2 momenttia muutettiin etäkokoussääntelyn yhteydessä (laki 661/2022) siten, että yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi ja kotikunta sekä osakkeiden lukumäärä osakelajeittain ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa. Hallituksen esityksessä (HE 47/2022 vp, s. 91) tietojen rajaamista perusteellaan sillä, että osakkaiden osakasoikeuksien käyttämiseksi ei ole välttämätöntä kokouksen aikana saada tietoa toisen osakkaan osoitteesta ja syntymäajasta. Mainittujen henkilötietojen saattaminen verkon kautta etä- ja hybridikokoukseen osallistuvien nähtäväksi olisi ongelmallista tietosuojalainsäädännön kannalta senkin vuoksi, että verkon kautta nähtävänä oleva osakasluettelo on helppo kopioida kokonaan myös rikollisiin tarkoituksiin. Käytännössä tietojen pitäminen saatavilla on katsottu tarpeelliseksi ääniluettelon oikeellisuuden ja päätöksenteon edellytysten varmistamiseksi. Kotikuntatiedolla saman nimiset osakkaat erotetaan toisistaan.

Oikeusministeriö toteutti jälkiarvioinnin yhteisöjen etäkokoussääntelyn toimivuudesta yhteistyössä sidosryhmien kanssa vuosina 2023 ja 2024⁸⁸. Vastausten perusteella nousi esiin tarve arvioida yhtiökokouksessa nähtävänä pidettäviä osakeluettelon tietoja, erityisesti kotikunnan osalta. Vastaava tarve nousi esiin myös työryhmän keskusteluissa.

Käytännössä yhtiöllä ei ole tietoa siitä, mikä on osakkeenomistajan kotikunta. Huoneistotietojärjestelmä mahdollistaa minkä tahansa osoitetiedon (ml. sähköpostiosoite) ilmoittamisen järjestelmään. Siten kotipaikkatiedon kerääminen voi olla haastavaa erityisesti tilanteissa, joissa osakas ei käytä huoneistoa vakituksena asuntonaan. Osakaskohtaisen tiedon kerääminen Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta tai isännöintijärjestelmästä on koettu tarpeettoman raskaaksi vain siitä syystä, että tieto on pidettävänä nähtävänä yhtiökokouksessa. Toisaalta kotikuntatietoa ei välttämättä edes ole saatavilla. Huoneistotietojärjestelmään merkitään osakkaan postiosoitetieto eli postitoimipaikka, joka ei aina vastaa osakkaan kotikuntaa. Kotikuntatiedolla ei ole myöskään koettu olevan vähäistä suurempaa käytännön merkitystä, koska harvoin asunto-osakeyhtiössä on samannimisiä osakkaita. Näin ollen on sekä yhtiökäytännön että tietojen minimoinnin kannalta perusteltua luopua kotikuntatiedosta. Yhtiö voi huolehtia saman nimisten osakkaiden erottamisesta toisistaan käytännössä parhaaksi katsomallaan tavalla, esimerkiksi sen perusteella, mitä huoneistoa he edustavat.

⁸⁸ Pentikäinen, Satu – Puumalainen, Roosa – Berden, Edith: Yhteisöjen etäkokoussääntelyn toimivuus, jälkiarviointi. Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2024:28. Saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165755/OM_2024_28_ML.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Etäkokoussääntelyä koskevassa hallituksen esityksessä (HE 47/2022 vp) ja sitä koskevassa talousvaliokunnan mietinnössä (TaVM 12/2022 vp) korostettiin tarvetta seurata etäosallistumispalveluiden sekä etäosallistumis- ja etäkokoussääntelyn kehitystä. Hallituksen esityksessä etäosallistumis- ja etäkokoussääntelyn, yhtiö ja yhtiökokoussääntöjen ja osakkaiden valmiuksien arvioitiin kehittyvän nopeasti lähivuosina. Yksityiskohtaista kehitystä ja aikataulua ei ole ollut mahdollista eikä tarkoituksenmukaista ennakoita lainsäädännössä. Esityksen mukaan ehdotetun lainsäädännön voimaantulon jälkeen valtioneuvosto seuraa vuosittain kehitystä muun muassa toteuttamalla yhteistyössä eri yhteisöjä, sijoittajia, osakkaita ja jäseniä edustavien tahojen kanssa selvityksiä etäosallistumispalveluiden sekä etäosallistumis- ja etäkokoussääntelyn kehityksestä ja ryhtyy tarvittaessa lainsäädäntötoimiin selvitysten perusteella.

2.2.14 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella

Lain lähtökohtana on, että yhtiökokous voi päättää enemmistöpäätöksellä kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella rahoitettavasta laajakantoisesta taikka olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin vaikuttavasta uudistuksesta, joka on vastikevaikutukseltaan kohtuullinen ja vastaa ajankohdan tavanomaista tasoa (AOYL 6:31.1–2 §). Uudistuksella tarkoitetaan kiinteistön ja rakennuksen peruseräparannuksen ja muun uudistuksen, kuten uuden tietoliikenneyhteyden, lisäksi lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista (AOYL 3:2.1 §:n 3 kohta, HE 24/2009 vp, s. 131). Laissa on lisäksi otettu huomioon enemmistöpäätöksen mahdollisuus silloin, kun kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista (AOYL 6:31.2 §:n 2 kohta), kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti (AOYL 6:31.2 §:n 3 kohta), uudistukseen on varauduttu yhtiöjärjestyksessä (AOYL 6:31.2 §:n 4 kohta) ja uudistus on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen (AOYL 6:31.2 §:n 5 kohta). Päätöksentekoa koskevilla kriteereillä pyritään varmistamaan vastikkeenmaksuvelvollisuuden ennakoitavuus sekä se, että kaikki uudistuksen rahoitukseen osallistuvat osakkeenomistajat hyötyvät uudistuksesta osakkeidensa ja huoneistojensa arvonnousun johdosta.

Sellaisia kaikilta osakkailta perittäviä yhtiövastikkeella katettavia uudistuksia, jotka lisäävät vain tiettyjen osakehuoneistojen arvoa, voidaan pitää lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisina. Mainitun johdosta laissa on erikseen otettu huomioon se, etteivät yhtiökokouksessa päätettävien uudistusten tarve ja toteuttamismahdollisuudet sekä uudistuksesta aiheutuvat hyödyt kaikissa tilanteissa kohdistu tai voi kohdistua samalla tavalla kaikkiin osakehuoneistoihin. Näin on esimerkiksi silloin, kun yhtiössä on eri käyttötarkoituksen osakehuoneistoja (esim. asuin-, autotalli-, myymälä- ja toimistohuoneistoja) ja/tai uudistus voidaan muusta syystä toteuttaa vain osassa osakehuoneistoja (esim. parvekkeet voidaan jälkiasentaa vain pihanpuoleisiin huoneistoihin, uudistus voidaan toteuttaa vain osassa yhtiön rakennuksista). Yhtiökokous voi tällöin yksinkertaisella enemmistöllä päättää siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus kohdistuu (AOYL 6:32.5 §).

Säännös tulee sovellettavaksi ainoastaan päätettäessä AOYL 6:31.2 §:n 2 momentissa tarkoitetuista, huoneistoon kohdistuvista uudistuksista. Käytännössä säännöstä sovelletaan tyypillisesti esimerkiksi parvekkeiden, kylpyhuoneiden, saunojen tms. jälkiasennukseen asuinhuoneistoihin yhtiössä, jossa on muun käyttötarkoituksen osakehuoneistoja (esim. autotalli-, myymälä- tai toimistohuoneistoja), taikka parvekkeiden jälkiasennukseen vain pihanpuoleisiin huoneistoihin. Yleensä säännöksen soveltamisalaan kuuluvat merkittävät uudistukset kohdistuvat asuinhuoneistoihin. Säännöstä ei sovelleta kaikkien osakehuoneistojen käyttäjien hyödynnettävissä oleviin uudistuksiin, kuten tietoliikenneyhteyksiin sekä yhteisiin sauna-, varasto- ja pesutiloihin.

Käytännössä osakkeenomistajien on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät hyödy jokaisesta vähäisestä uudistuksesta maksuosuuttaan vastaavassa suhteessa (esim. ovipuhelimien asennus kerrostaloon, jossa alimman kerroksen huoneistoihin on käynti kadulta). Tämän vuoksi tiettyjä huoneistoja koskevista uudistuksesta päättämistä koskevaa säännöstä sovelletaan silloin, kun uudistus lisää niiden huoneistojen arvoa, joissa se toteutetaan. Käytännössä pienillä uudistuksilla ei yleensä ole vaikutusta huoneistojen arvoon (HE 24/2009 vp, s. 142).

Laissa säädetään ainoastaan ”uudistusta varten” siitä hyötyviltä osakkailta perittävästä yhtiövastikkeesta. Laissa, esitöissä tai oikeuskirjallisuudessa ei oteta nimenomaisesti kantaa siihen, miten tällaisen uudistuksen käytöstä tai kunnossapidosta myöhemmin aiheutuvat kustannukset jaetaan.

Ajankohdan tavanomaista tasoa vastaavien vastikevaikutuksiltaan kohtuullisten muutosten (ks. AOYL 6:31.2 ja 6:32.5 §) lisäksi yhtiökokous voi yksinkertaisella enemmistöllä päättää ajankohdan tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta, josta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä (AOYL 6:33.1 §). Yhtiökokous voi myös määräenemmistöllä sallia yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämisen uudistukseen, joka hyödyttää vain osaa osakkaista, jos se voi tapahtua loukkaamatta lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatetta (AOYL 6:33.2 §). Mainituista uudistuksista yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti (AOYL 6:33.3 §). Osakkeenomistajan suostumusvaatimus uudistuksen toteuttamiseksi on tarpeen sen johdosta, että tämän ei kyseessä olevien muutostöiden osalta voida olettaa ottaneen huomioon ja hyväksyneen mahdollisuutta päättää vastikerahoituksella toteutettavasta tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta, jonka vastikevaikutus voi olla merkittävä.

Tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kustannuksilla tarkoitetaan lain esitöiden mukaan sekä uudistuksen toteuttamisesta että kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia (HE 24/2009 vp, s. 143). Oikeuskirjallisuudessa (vain) uudistukseen suostuneilta osakkailta on esitetty voitavan periä myös uudistuksen käyttämisestä aiheutuvia kuluja⁸⁹. Myös tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen rahoittamiseksi perittyyn vastikkeeseen sovelletaan erityisiä yhtiön saatavan turvaamiskeinoja (mm. osakehuoneiston hallintaanotto, uuden omistajan vastuu aiemmin laiminlyödyn määrän maksamisesta). Merkittävää on myös, että osakkaiden suostuminen yhtiövastikkeen maksamiseen AOYL 6:33.3 §:n 3 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa sitoo myös heidän osakkeidensa uusia omistajia eikä osakas voi peruuttaa tällaista suostumustaan tai edeltäjänsä antamaa suostumusta yhtiövastikkeen maksamiseen.

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi tavanomaisen tason ylittävä uudistus on toteutettava siten, että myöhemmin muut osakkaat voivat liittyä uudistuksen käyttäjiksi tai heidän osaltaan voidaan toteuttaa vastaava järjestely ilman, että siitä aiheutuu heille alkuperäisen uudistuksen toteuttamistavan vuoksi merkittävästi enemmän kuluja kuin uudistukseen alun perin osallistuneille (HE 24/2009 vp, s. 143). Myöhemmästä liittymisestä aiheutuvien kulujen määrän arvioinnissa ei oteta huomioon tulevaa kustannustason nousua.

Yhtiökäytännössä on ilmennyt epäselvyyttä siitä, miten vain osaa osakkaista hyödyttävien muutostöiden myöhempien kunnossapitokulujen kattamiseen sovelletaan yhtäältä yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteita ja toisaalta vain joitakin osakkaita hyödyttäviä muutostöitä koskevia periaatteita ja yhdenvertaisuusperiaatetta. Osakkaan muutostyön kunnossapitokulujen kattamista koskevien yleisten periaatteiden mukaista olisi, että tällaiset uudistukset rinnastetaan kunnossapitokulujen suhteen osakkaan muutostyöhön.

Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän uudistuksen (AOYL 6:32.5 §) osalta lain sanamuodossa on otettu huomioon ”uudistusta varten” perittävä yhtiövastike. Käytännössä uudistuksen toteuttamista (ml. kiinteistön käyttöön liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta) varten perittävällä yhtiövastikkeella tulee usein katetuksi siitä johtuva merkityksellinen kertaluontoinen kustannus, joka AOYL 6:32.5 §:n mukaan kuuluu

⁸⁹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2025, s. 503.

uudistuksesta hyötyvien osakkaiden maksettavaksi. Toisaalta mahdollista on, että uudistuksen myöhemmästä kunnossapidosta (mm. vain osaan huoneistosta asennettavat kylpyhuoneet, saunat tai parvekkeet) aiheutuu jatkossakin merkittäviä kustannuksia. Yhdenvertaisuusperiaatteen ja osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden ennakoitavuuden kannalta olisi perusteltua, että vastuu ainakin tällaisen uudistuksen merkittävästä kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvista myöhemmistä kustannuksista kuuluisi niille muutostyöstä hyötyville osakkaille, joilta on peritty yhtiövastiketta uudistuksen toteuttamiseksi.

Tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen (AOYL 6:33.3 §) osalta lain esitöissä on esitetty ”toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvilla kuluilla” tarkoitettavan sekä uudistuksen toteuttamisesta että sen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvia kuluja, joiden kattamiseksi yhtiövastiketta peritään vain toimeen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. AOYL 6:33.3 §:ssä tarkoitettujen tavanomaisen tason ylittävät uudistukset poikkeavat AOYL 6:32.5 §:ssä tarkoitetuista vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävistä uudistuksista lähinnä siten, että niihin ei sovelleta AOYL 6:31 §:n 2 momentin mukaista enemmistöpäätöksentekoa koskevaa säännöstä. Toisaalta sekä tavanomaisen tason ylittävät että vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävät uudistukset ovat sellaisia, että osa yhtiön osakkeenomistajista ei voi niistä hyötyä huoneistonsa arvonnousun seurauksena. Siksi olisi epäjohdonmukaista, jos laissa edellytettäisiin tällaisten uudistusten myöhemmästä käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvien kustannusten kattamista kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella.

Sääntelytarvetta arvioitaessa on kiinnitetty huomiota kustannustenjaon selkeyteen sekä sen aiheuttamaan hallinnolliseen taakkaan, päätöksen tekevien ja tulevien osakkeenomistajien kannalta. Estettä ei ole sille, että yhtiöjärjestykseen lisätään vain osaa osakkaista hyödyttävästä uudistuksesta päätettäessä määräykset uudistusta koskevien käyttö- ja kunnossapitokustannusten jakamisesta. Toisaalta uudistukset ja niiden vaikutukset vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta vaihtelevat siinä määrin, ettei ole perusteltua lisätä hallinnollista taakkaa velvoittamalla yhtiötä päättämään yhtiöjärjestyksen täydentämisestä uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokustannusten kattamista koskevilla vastikemääräyksillä. Koska kustannustenjaolla on uudistuksesta päättävien kulloistenkin osakkeenomistajien lisäksi merkitystä myös tulevien osakkeenomistajien kannalta (ts. vastiketta voidaan periä myös tulevalta osakkeenomistajalta), on perusteltua, että osakkeet hankkivalla uudella osakkeenomistajalla on riittävät tiedot yhtiössä päätetyistä uudistuksista ja niitä koskevasta käyttö- ja kunnossapitokustannusten jaosta.

Osakkeet hankkivan uuden osakkeenomistajan tietojensaannin kannalta erityisen tärkeä on osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus, josta tulee käydä ilmi osakehuoneistoa koskevana tietona osakehuoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä ja vastikeperuste (AOYL 7:27.2 §:n 5 kohta ja isännöitsijäntodistusasetuksen 4 §:n 8 kohta) sekä tieto yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia (isännöitsijäntodistusasetuksen 4 §:n 14 kohta). Lisäksi isännöitsijäntodistukseen on yhtiön kiinteistöä ja rakennusta koskevana tietona (AOYL 7:27.2 §:n 2 kohta) merkittävä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden valmistumisajankohdista (isännöitsijäntodistusasetuksen VNA 365/2010 5 §:n 13 kohta). Lisäksi yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat on ilmoitettava huoneistotietojärjestelmään (AOYL 7:28.1 §, huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n 1 momentin 3 kohta). Siten osakkeet hankkivan tietoon voi tulla, että yhtiössä on tehty vain osaa osakehuoneistoista hyödyttäviä (AOYL 6:32.5 §) ja/tai tavanomaisen tason ylittäviä uudistuksia (AOYL 6:33.3 §), joiden osalta vastuu myöhemmistä käyttö- ja kunnossapitokustannuksista voi kohdistua vain uudistuksesta hyötyviin osakkeenomistajiin. Käyttö- ja kunnossapitokustannusten jako voi toisaalta olla vaikeasti havaittavissa tai pääteltävissä

isännöitsijäntodistuksella annettavista tiedoista. Tästä seuraa, että isännöitsijäntodistusta on tarpeen täydentää siten, että siitä käy ilmi myös edellä kuvattu osakkaan velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen uudistuksen kustannusten kattamiseksi.

2.2.15 Osakkeenomistajan tiedonsaanti hallituksen päätöksistä ja huoneistoa koskevista asiakirjoista

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 (AOYL 7:6.2 §). Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin seurauksena voi olla viime kädessä velvollisuus korvata tiedon puuttumisesta aiheutuva vahinko. Hyvän hallintotavan mukaista on, että hallitus ilmoittaa edellä mainituista päätöksistä oma-aloitteisesti osakkeenomistajille.

Osakkeenomistajan tiedonsaantioikeus hallituksen päätöksestä liittyy tämän asunto-osakeyhtiölakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Osakkeiden tuottamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin vaikuttavia hallituksen päätöksiä voivat olla esimerkiksi osakehuoneiston hallintaa ja kunnossapitoa, yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuutta koskevat päätökset. Toisaalta tiedonsaantioikeutta ei ole asunto-osakeyhtiölain perusteella, jos päätös vaikuttaa osakkeenomistajan ja yhtiön väliseen sopimukseen perustuvaan oikeuteen tai velvollisuuteen.

Monen asunto-osakeyhtiön hallitus tiedottaa päätöksistään erillisellä tiedotteella. Osa yhtiöistä toimii niin, että myös hallituksen pöytäkirjat ovat osakkaiden lähtökohtaisesti nähtävinä esimerkiksi taloyhtiön sisäisellä verkkoalustalla siten, että niistä on poistettu osakkaiden ja asukkaiden henkilötiedot sekä yhtiön palveluntarjoajien liike- ja ammattisalaisuudet. Arvioitaessa osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta hallituksen päätöksistä, tulee osakkeenomistajan kyselyoikeutta ja johdon vastaamisvelvollisuutta yhtiökokouksessa vastaavasti kiinnittää huomiota tiettyjen tietojen salassapitoon. Tietojen antamisesta kieltäytyminen on yleensä perusteltua vain osakkaiden ja asukkaiden salassa pidettävien henkilötietojen ja yhtiön yhteistyökumppanien liikesalaisuuksien osalta. Jälkimmäisiä voivat olla esimerkiksi saadut urakkatarjoukset ennen kuin urakasta on päätetty.⁹⁰

Säännös koskee vain osakkeenomistajan oikeutta tiedonsaantiin hallituksen päätöksestä. Laissa ei säädetä erikseen osakkeenomistajan oikeudesta saada tieto osakehuoneistoaan koskevista yhtiöllä olevista asiakirjoista. Yhtiökäytännössä tällaisia asiakirjoja annetaan vaihtelevasti, mihin voivat nimenomaisen sääntelyn puuttuessa vaikuttaa yhtiön johdon käsitykset tällaisten asiakirjojen luovuttamisen ja salassapidon perusteista.

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty osakkeenomistajan tiedonsaantioikeudesta erityisesti yhtiökokouksessa tapahtuvan kyselyoikeuden käytön (AOYL 6:25 §) ja hallituksen päätösten (AOYL 7:6.2 §) osalta. Lain soveltamisessa on tullut vastaan tilanteita, joissa osakkeenomistajalla on ollut perusteltu tarve mainittuja keinoja pidemmälle menevälle tiedonsaannille yhtiöllä olevista osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista, mutta asiakirjojen saaminen on estynyt tai ollut vaikeaa sen johdosta, etteivät perusteet asiakirjan antamiselle käy ilmi laista. Tällainen tiedonsaanti voi olla osakkeenomistajalle tarpeen oman vastuunsa ja oikeuksiensa arvioimiseksi. Tällöin osakkeenomistajan kannalta voi olla ongelmallista, jos

⁹⁰ ks. YmVM 10/2019 vp, s. 19.

yhtiön johto ei suostu luovuttamaan osakkeenomistajalle hänen osakehuoneistoaan koskevia asiakirjoja.

Osakkeenomistajien tiedontarpeet liittyvät usein osakehuoneistoissa tehtäviin kunnossapitotoimiin. Tällaisissa tilanteissa yhtiöllä ja osakkeenomistajalla voi olla erilaisia näkemyksiä esimerkiksi osakehuoneiston korjaustarpeesta ja kunnossapitovastuun jakautumisesta. Yhtiö on voinut tehdä osakehuoneistossa kunnossapitotoimia ilman, että osakkeenomistajalle on toimitettu riittävää selvitystä kunnossapitotarpeesta tai siitä, miten kunnossapitotarve on selvitetty tai toimet toteutettu. On mahdollista, että kunnossapitotoimesta ei ole päätetty hallituksen kokouksessa tai osakkeenomistajan tiedonsaantioikeus hallituksen päätöksestä ei muuten ole riittävä.

Osakkeenomistajan riittävä tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista voisi edistää erityisesti kunnossapito- ja vahingonkorvausvastuuseen liittyvien tilanteiden selvittämistä. Huoneistossa tehdystä kuntokartoituksista voidaan saada näyttöä esimerkiksi siitä, onko vahinko aiheutunut huoneiston asukkaan huolimattomuudesta. Tällainen tieto on erityisen tarpeellinen osakkeenomistajalle silloin, kun tämä on vuokrannut huoneiston. Tiedonsaantioikeuden hallitulla laajentamisella voisi olla epäselvyyksiä vähentävä ja riitoja ennalta ehkäisevä vaikutus.

Yhtiökäytäntöön osakehuoneistoa koskevien asiakirjojen luovuttamisesta vaikuttaa osaltaan tietosuojalainsäädäntö. Tällöin kyse on sen arvioimisesta, millä edellytyksillä esimerkiksi muiden osakkeenomistajien tai näiden vuokralaisten henkilötietoja voidaan luovuttaa edelleen. Tietosuoja koskevat vaatimukset seuraavat pitkälti EU:n tietosuoja-asetuksesta, joka on sellaisenaan jäsenvaltioissa sovellettavaa lainsäädäntöä. Asunto-osakeyhtiölailla voidaan siten vain rajoitustasi, asetuksen asettamisissa puitteissa, säännellä tarkemmin henkilötietojen käsittelystä asunto-osakeyhtiöoikeudellisissa tilanteissa.

Tietojen antaminen osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista edellyttää toimenpiteitä yhtiön hallinnolta. Toisinaan osakehuoneistoa koskevat asiakirjat ovat annettavissa sellaisenaan, ilman että niistä käy ilmi muita kuin osakkeenomistajan tiedonsaantioikeuden piiriin kuuluvia seikkoja, kuten salassa pidettäviä henkilötietoja ja/tai yhtiön yhteistyökumppanien liikesalaisuuksia. Asiakirjojen antaminen voi kuitenkin edellyttää ylimääräisten tietojen poistamista tai häivyttämistä osakkeenomistajalle toimitettavista asiakirjoista, mikä edellyttää yhtiön hallinnolta erityisiä toimia. Tämän johdosta on perusteltua säännellä myös siitä, että tietojen antamisesta voidaan periä osakkeenomistajalta kohtuullinen maksu.

2.2.16 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta

Osakehuoneistolla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölaissa sellaista huoneistoa tai muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden (AOYL 1:3.1 §). Osakeryhmien tuottama hallintaoikeus määrittää yhtiöjärjestyksen ns. huoneistoselitelmissä (AOYL 1:13.1 §:n 4–5 kohta). Yhtiö-järjestyksessä on lisäksi aina mainittava yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistot ja vastaavat ja muut tilat (AOYL 1:13.1 §:n 6 kohta). Yhtiöjärjestyksessä mainittujen yhtiön välittömässä hallinnassa olevien tilojen lisäksi yhtiön hallintaan jäävät itsestään selvästi eräät muut yhtiön tilat, kuten porrashuoneet ja hissikuilut, jotka eivät kuulu mihinkään osakashallinnassa olevaan huoneistoon. Toisaalta ei ole estettä sille, että tällaiset tilat yksilöidään yhtiöjärjestyksessä (HE 24/2009 vp, s. 59). Yhtiön hallinnassa olevia tiloja voivat olla myös osakehuoneistojen käyttöä palvelevaan tarkoitukseen varatut tilat, kuten sauna-, kerho-, pesula-, varasto- ja autotallitilat.

Yhtiö vastaa sen hallintaan jäävien tilojen huolellisesta hoidosta ja kunnossapidosta. Tähän kuuluu muun muassa tilojen siivous ja muu huolenpito siitä, että tiloja voidaan käyttää niiden tarkoituksen mukaisesti. Asumisviihtyisyyteen liittyvien vaatimusten lisäksi yhtiön tilojen hoidon kannalta on merkitystä erilaisilla yleistä terveellisyyttä ja turvallisuutta koskevilla vaatimuksilla. Esimerkiksi pelastuslain (379/2011) mukaan rakennuksen omistajan ja haltijan on osaltaan huolehdittava siitä, että uloskäytävät ja kulkureitit niille pidetään kulkukelpoisina ja esteettöminä ja muutenkin sellaisessa kunnossa, että niitä voidaan käyttää turvallisesti ja tehokkaasti. Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien ja varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa (10.1–2 §). Edelleen, kiinteistön omistajan ja haltijan on osaltaan huolehdittava siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä ja että ne on merkitty asianmukaisesti. Pelastustielle ei saa pysäköidä ajoneuvoja eikä asettaa muutaakaan estettä (11.1–2 §).

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, minkälaisiin toimiin ja miten yhtiö voi ryhtyä osakkeenomistajien tai asukkaiden yhtiön tiloihin jättämän ja/tai yhtiön tiloissa muuten säilyttämän omaisuuden suhteen silloin, kuin tilojen tyhjentäminen tällaisesta omaisuudesta on tarpeen asumisviihtyisyyden tai -turvallisuuden taikka tilojen tarkoituksen mukaisen käytön varmistamiseksi. Käytännössä hyvänä tapana on pidetty sitä, että haluttaessa päästä eroon yhtiön hallinnassa oleviin tiloihin jätetystä tai siellä säilytetystä omaisuudesta, osakkeenomistajia ja asukkaita kehoitetaan määräpäivään mennessä poistamaan yhtiön tiloissa oleva omaisuus tai merkitsemään se poistamisen välttämiseksi. Suositeltavana määräaikana tavaroiden siirtämiselle tai merkitsemiselle on pidetty vähintään kahta viikkoa ja ilmoituksessa on suositeltu mainittavan siitä, että määräajan jälkeen yhtiön tiloihin jäänyt omaisuus siirretään pois tai hävitetään. Suositeltavana tapana ilmoituksen toimittamiselle on jokaiseen osakehuoneistoon toimittamisen lisäksi pidetty ilmoituksen näkyville asettamista esimerkiksi yhtiön ilmoitustaululle. Omaisuus, jota ei ole määrätyn ajan kuluttua viety pois yhtiön tiloista tai merkitty, on suositeltu yhtiön toimesta luetteloitavaksi ja varmuuden vuoksi valokuvattavaksi. Mikäli tämän jälkeen voidaan olla riittävän varmoja siitä, ettei omaisuudelle löydy omistajaa, on sitä voitu pitää hylättynä ja katsoa sen omistusoikeuden siirtyneen yhtiölle. Tällöin yhtiö on voinut omistajana päättää, mitä esineelle tekee.

Edellä kuvattua menettelyä ei voida sellaisenaan soveltaa tapauksissa, joissa yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta seuraa tilojen käytölle turvallisuusriskiä ja/tai omaisuuden jättäminen yhtiön tiloihin haittaa tai rajoittaa niiden käyttöä. Tällöin yhtiöllä on käytännössä välitön tarve omaisuuden siirtämiseen pois tiloista siten, että turvallisuuspuute tai muu haitta poistuu.

Yhtiön hallinnassa olevien tilojen ohella osakkaan tai asukkaan omaisuuden käsittelyyn liittyviä kysymyksiä voi tulla ratkaistavaksi silloin, kun yhtiössä on päätetty osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan määräajaksi. Laissa ei ole erityisiä säännöksiä siitä, miten yhtiön hallintaan otettuun huoneistoon jääneen omaisuuden suhteen on meneteltävä. Asiaa voidaan tarkastella häätöä koskevien yleissäännösten perusteella.

Häädön toteuttavat ulosottoviranomaiset ulosottokaaren 7 luvussa säädettyä menettelyä noudattaen. Kun asia siirtyy ulosottoon, vastuu menettelyn etenemisestä siirtyy yhtiöltä ulosottoviranomaisille. Ennen häädön toimeenpanoa ulosottoviranomaisen on varattava osakehuoneiston haltijalle tilaisuus poistua huoneistosta vapaaehtoisesti ja huolehtia itse omaisuutensa pois kuljettamisesta. Ulosotto lähettää huoneiston haltijalle muuttokehotuksen, jossa yleensä annetaan vielä 2–3 viikkoa aikaa muuttaa itse. Häätö toimitetaan ulosottokaaren 7 luvun 5 §:n 1 momentin mukaisesti poistamalla ulosottooperusteissa tarkoitetuista tiloista häädettävät henkilöt ja siellä oleva omaisuus.

Ulosottokaaren 7 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan, jollei hädettävä ole hädön alkaessa kuljettanut pois omaisuuttaan, ulosottomiehen on huolehdittava siitä, että ulosottoperusteissa tarkoitetuissa asuin- tai muissa tiloissa sekä niihin välittömästi liittyvällä alueella oleva omaisuus kuljetetaan pois. Muu kuin vähäarvoinen omaisuus otetaan talteen, ja arvoton tai vähäarvoiseksi katsottu omaisuus hävitetään. Ulosottomies voi antaa hävittämisen ulkopuolisen tehtäväksi tai hakijan pyynnöstä antaa tälle luvan menetellä arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. Saman pykälän 2 momentin mukaan häätö voidaan panna täytäntöön myös jättämällä omaisuus paikoilleen ja estämällä hädettävän pääsy tiloihin. Omaisuuden suhteen on kuukauden kuluessa meneteltävä 1 momentissa säädetyllä tavalla tai myytävä se paikan päällä, jollei hädettävä itse sitä ennen halua kuljettaa omaisuuttaan pois. Omaisuutta ei saa jättää asuintiloihin, jos siitä aiheutuu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa.

Lainkohdan esitöiden mukaan rajanveto saattaa olla hankalaa sen suhteen, minkälainen omaisuus on niin vähäarvoista, että se voidaan hävittää tai antaa hakijan huolehdittavaksi. Kriteerinä voidaan pitää sitä, olisiko esineestä toden-näköisesti saatavissa myynti- ja säilytyskustannukset ylittävä myyntihinta erillisenä myyntiobjektina. Suositeltavaa olisi, että ennen hävittämistä tavarat valo-kuvataan. Esimerkkeinä vähäarvoisesta omaisuudesta mainitaan likaiset vaatteet ja astiat sekä kuluneet ja halvat huonekalut. Hädön luonne huomioiden ulosottomiehen harkinnalle ei voida asettaa liian tiukkoja vaatimuksia. Ulosottomiehen velvollisuuksiin kuuluu varsinaisten esineiksi luettavien objektien poiskuljettaminen ja niiden tarvittava hävittäminen. Roskien siivoaminen ei kuulu ulosottomiehelle. Etenkin silloin, kun on epäilyketöntä, että muuttopäivä on tullut hädettävän tietoon eikä hän ole huolehtinut omaisuudestaan, voidaan paikoilleen jätetty vähäarvoinen omaisuus rinnastaa hylättyyn omaisuuteen. Sen sijaan päinvastaisessa tapauksessa varovaisuus olisi paikallaan. Näin toiminta olisi sopusoinnussa omaisuuden suojaa koskevan perustuslain 15 §:n kanssa. (ks. HE 216/2001 vp, s. 201–202)

Ulosottokaaren 7 luvun 6 §:n 3 momentin mukaan ulosottomiehen on meneteltävä eläinten, säilytyskelvottoman ja vaarallisen omaisuuden sekä havaittujen ja muusta omaisuudesta erotettavissa olevien valokuvien, asiakirjojen ja muiden vastaavien esineiden suhteen tavalla, jota olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää kohtuullisena. Lainkohdan esitöiden mukaan ei voida edellyttää, että ulos-ottomies ryhtyy tällaista omaisuutta etsimään, mutta toisaalta ei voida pitää hyväksyttävänä sen hävittämistään, mikäli sitä havaitaan. Se, kuinka kauan yllä mainittua materiaalia kyetään säilyttämään, riippuisi ulosottomiehen käytössä olevista säilytystiloista sekä siitä, voidaanko hädetyn olettaa tulevan niitä noutamaan. (ks. HE 216/2001 vp, s. 202)

Asunto-osakeyhtiön edustaja, joka ryhtyy omatoimisesti poistamaan osakehuoneiston haltijan omaisuutta huoneistosta hallintaan saamisen jälkeen, voi syyllistyä rikoslain 17 luvun 9 §:ssä rangaistavaksi säädettyyn omankädenoikeuteen. Mainitun pykälän mukaan omankädenoikeuteen syyllistyy se, joka oikeutensa puolustamiseksi tai toteuttamiseksi omin valloin ryhtyy toimeen, jota hän ei saa tehdä ilman viranomaisen myötävaikutusta. Lainkohdan esitöissä on mainittu esimerkkinä säännöksen soveltamistilanteesta se, että vuokranantaja häätää vuokralaisen käyttämättä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa sekä tuolloin voimassa olleen oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetussa laissa (650/1973) tarkoitettuja oikeuskeinoja (HE 6/1997 vp, s. 126).

Esineen omistusoikeudesta voidaan tietyissä olosuhteissa luopua hylkäämällä esine. Edellytyksenä on se, että hylkääminen on ilmeistä. Tällaiset esineet saa löytäjä pitää. Sen arviointi, voidaanko tiettyä esinettä pitää hylättyinä, riippuu esineen kunnosta, arvosta, löytöpaikasta ja muista olosuhteista. (ks. löytötavaralaki (778/1988) 1 §; HE 29/1988 vp, s. 11)

Yhtiön velvollisuudesta sen hallinnassa olevien tilojen, kuten porrashuoneiden sekä sauna-, pesutupa-, varasto- ja autotallitilojen, hoitamiseen ja asumisturvallisuutta ja -terveellisyyttä koskevien vaatimusten mukaisena pitämiseen seuraa, että yhtiöllä voi olla tarve ryhtyä toimiin tiloihin jätetyn osakkaiden ja asukkaiden omaisuuden suhteen. Tällaisten keinojen tarve korostuu tilanteissa, joissa osakkailla ja asukkailla on yhä enemmän erilaista irtainta omaisuutta, jonka hävittäminen asianmukaisesti on entistä haastavampaa muun muassa jätteiden lajittelua ja kierrätystä koskevien vaatimusten johdosta. Edelleen, keinojen tarvetta voi korostaa se, että ihmisten muuttaessa omaisuuden jättäminen yhtiön tiloihin voi olla entistä yleisempää. Asiaa koskevan lainsäädännön puuttuminen voi aiheuttaa tarpeetonta epäselvyyttä siitä, miten yhtiön tiloissa säilytettävän tai sinne jätetyn omaisuuden suhteen on meneteltävä; epäselvyys voi yhtäältä rajoittaa yhtiön johdon ryhtymistä tarvittaviin toimiin ja toisaalta aiheuttaa riitatilanteita sen suhteen, onko tällaiseen omaisuuteen ryhdyttäessä menetelty asianmukaisesti.

Oikeusjärjestelmämme keskeinen lähtökohta on, että siviilioikeudellisten velvoitteiden täytäntöönpano kuuluu viranomaisille. Jos jonkin oikeuden toteutuminen tai toteuttaminen edellyttää viranomaisen myötävaikutusta, sitä ei saa toteuttaa ilman viranomaisen myötävaikutusta. Tämä koskee pääsääntöisesti kaikkia siviilioikeudellisia velvoitteita. Lainsäädännössä on säädetty omaisuuden käsittelystä tilanteissa, joissa huoneiston haltija joudutaan häätämään, ja tällöin siis ulosottomies vastaa omaisuuden käsittelystä. On mahdollista, että osakehuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jää esimerkiksi vähäarvoista tai arvotonta omaisuutta myös tilanteissa, joissa osakas tai asukas on vapaaehtoisesti poistunut huoneistosta hallintaanottoa koskevan päätöksen jälkeen eikä enää käytä huoneistoa. Tällaisiin tilanteisiin lainsäädännössä ei kuitenkaan ole sääntelyä. Käytännössä voi olla epäselvää, mitä yhtiö saa tällöin tehdä ja miten sen tulisi osakehuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneen omaisuuden suhteen toimia. Näiden seikkojen vuoksi on perusteltua arvioida, tulisiko asunto-osakeyhtiölaissa säätää menettelytavoista edellä kuvatuissa tilanteissa.

Koska osakkeenomistajien ja asukkaiden omaisuudensuoja on perustuslailla turvattu, on varmistettava, että omaisuuden suoja riittävässä määrin huomioidaan. Säännösten valmistelussa voidaan soveltuvien osin ottaa huomioon valmisteilla olevat asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännökset vuokrasuhteen päätyttyä huoneistoon jääneen omaisuuden käsittelystä.

2.2.17 Erityinen tarkastus

Asunto-osakeyhtiölain 9 luvussa säädetään erityisen tarkastuksen määräämisestä (13 §), erityisen tarkastajan kelpoisuusvaatimuksista (14 §), tarkastuslausunnon antamisesta (15 §) sekä erityisen tarkastajan palkkion ja kustannusten korvaamisesta (16 §).

Osakkeenomistaja voi hakea Lupa- ja valvontavirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista (AOYL 9:13.1 §). Ehdotus tarkastuksen toimittamisesta on tehtävä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai siinä yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaisesti on käsiteltävä. Osakkeenomistajien, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, on kannatettava ehdotusta. Jos nämä ehdot täyttyvät, hakemus Lupa- ja valvontavirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta (AOYL 9:13.1.2 §). Lupa- ja valvontaviraston 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 (AOYL 9:13.3 §).

Asunto-osakeyhtiölaissa erikseen säädettyjen erityisen tarkastajan kelpoisuus- ja ammattitaitovaatimusten lisäksi tarkastajaan ja tarkastukseen sovelletaan eräitä

tilintarkastuslain (1141/2015) tilintarkastajaa koskevia säännöksiä. Muun muassa yhtiön toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa määräytyy tilintarkastuslain 3 luvun 9 §:n perusteella.

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunto on vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa (AOYL 9:15 §). Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista. Tuomioistuimien voi kuitenkin erityisistä syistä velvoittaa tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kokonaan tai osittain korvaamaan yhtiölle sen kulut (AOYL 9:16 §).

Erityistä tarkastusta koskeva asunto-osakeyhtiölain sääntely vastaa sisällöltään pitkälti osakeyhtiölain sääntelyä. Esityksen valmistelun aikana käynnissä osakeyhtiölain uudistamishankkeessa arvioidaan erityistä tarkastusta koskevia osakeyhtiölain säännöksiä⁹¹. Arvioinnin yhteydessä on käynyt ilmi, että erityinen tarkastus on ollut vähemmistönsuojakeinona suhteellisen vähän käytetty osakeyhtiöissä, mikä on voinut seurata menettelyn jäykkyydestä ja tyypillisesti pitkästä kestosta. Lisäksi menettelyssä on tunnistettu tiettyjä puutteita.

Epäselvänä on pidetty, mihin ajankohtaan erityinen tarkastus voi enintään ulottua. Erityisesti erityisen tarkastuksen määräämistä koskevan hakemuksen jättämisen ja päätöksen välisen ajankohdan arviointia on pidetty epäselvänä. On mahdollista, että asiaa voidaan selventää yhtiölain sääntelyä täsmentämällä.

Erityisen tarkastuksen liian pitkää kesto on pidetty tarkastukseen liittyvänä keskeisenä ongelmana. Tarkastuksen toimittaminen tyypillisesti viivästyy, jos yhtiö kieltäytyy toimittamasta tarkastuksen toteuttamiseksi tarvittavia materiaaleja. Viivästyksestä johtuvana riskinä on esimerkiksi johdon vahingonkorvausvastuun vanhentuminen. Tietävästi tarkastuksissa joudutaan ajoittain turvautumaan ulostoton apuun materiaalien saamiseksi. On tarkoituksenmukaista arvioida, voidaanko tarkastuksen toteuttamista jouduttaa yhtiölaissa säädettävillä keinoilla.

Lain selkeä lähtökohta on, että yhtiö vastaa erityisen tarkastajan palkkiosta ja muista tarkastuksen kuluista. Käytännössä ainakin osakeyhtiöissä on esiintynyt tilanteita, joissa yhtiöt ovat kieltäytyneet maksamasta kustannuksia, jolloin tarkastajalle voi syntyä riski palkkion saamatta jäämisestä. Pienissä yhtiöissä, joiden kassatilanne on heikko, voi siksi olla hankalaa löytää erityisen tarkastuksen suorittajaa.⁹² Lupa- ja valvontaviraston käytännössä on jo nykyisin esiintynyt tilanteita, joissa osakeyhtiön erityiset tarkastajat ovat pyytäneet ennakkomaksua tai -sitoumusta taikka vakuutta ennen työn suorittamista tai suostumuksen antamista. On siten perusteltua täsmentää sääntelyä niin, että mahdollistetaan tarkastajalle ennakon tai vakuuden saaminen palkkiosta.

⁹¹ Oikeusministeriön hankesivu: Osakeyhtiölain ja osuuskuntalain tarkistaminen OM118:00/2023. Saatavilla: <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=OM118:00/2023>.

⁹² Airaksinen, Manne – Rasinaho, Vesa – Alitalo, Anni – Oikarinen, Matias – Vammeljoki, Minna – Puukka, Johanna: Selvitys osakeyhtiölain muutostarpeista kilpailukykytekijänä. Valtioneuvoston kanslia: Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2020:39. Saatavilla: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162390>, s. 192.

2.2.18 Osakeanti

Yleistä. Asunto-osakeyhtiö voi antaa uusia osakkeita tai luovuttaa hallussaan olevien omia osakkeitaan (AOYL 13:1.1 §). Osakkeita voidaan antaa merkittäväksi maksua vastaan tai maksutta (AOYL 13:1.2 §). Suunnattu osakeanti ei kuitenkaan saa olla maksuton (AOYL 13:3.3 §). Käytännössä osakkeita voidaan asunto-osakeyhtiössä antaa vain suunnatusti, koska osakkeet annetaan tiettyjen osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavina osakeryhminä. Osakeantia voidaan käyttää muun muassa yhtiön hallinnassa olevien huoneistojen tai muiden tilojen (esim. ullakkorakentaminen) myyntiin yhtiön suuremman remontin rahoittamiseksi.

- Maksullista osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava (AOYL 13:5 §):
- annettavien osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita;
- kunkin sellaisen yhtiön välittömässä hallinnassa olevan huoneiston taikka rakennettavan uuden huoneiston tai huoneiston laajennuksen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärä, jotka annetaan merkittäväksi;
- osakkeiden merkintään oikeutetut ja suunnatussa osakeannissa lisäksi perustelut sille, että osakkeenomistajien etuoikeudesta poikkeaminen on välttämätöntä tai siihen on painava taloudellinen syy;
- osakkeesta maksettava rahamäärä (merkintähinta) ja sen määrittämisperusteet;
- osakkeen maksuaika;
- yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet; sekä
- osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet.

Käytännössä tyypillistä on, ettei osaketta merkitä annista päättävässä yhtiökokouksessa, vaan osakkeiden merkitsijän ja taloyhtiön välillä solmitaan erillinen merkintäsopimus. Osakkeen merkinnän tulee tapahtua todisteellisesti. Merkinnästä on käytävä ilmi merkitsijä, mihin osakeantipäätökseen merkintä perustuu ja merkinnän kohteena olevat osakkeet (AOYL 13:8 §).

Vakuusjärjestelyt uusia osakkeita annettaessa. Yhtiö huolehtii uusien osakkeiden rekisteröimisestä kaupparekisteriin sen jälkeen, kun ne on täysin maksettu ja mahdolliset muut merkintäehdot ovat täyttyneet (AOYL 13:13.1–4 §). Laissa säädetään myös yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa osakkeiden merkitsijä kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin viipymättä osakkeiden rekisteröitäväksi ilmoittamisen jälkeen (AOYL 13:13.5 §). Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa tällaiset osakkeet saadaan siirtää merkitsijälle, kun luovutus on täysin maksettu. Osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä tämä tarkoittaa suostumuksen antamista merkitsijän kirjaamiselle osakehuoneistorekisteriin (AOYL 13:15 §).

Uusia osakkeita annettaessa osakeannin toteuttamiseen yhtiökokouksen päätöksestä lopullisiin osakehuoneistorekisterin merkintöihin kuluva aika muodostuu osakkeiden merkintäajasta, osakkeiden ilmoittamiseen rekisteröitäväksi kaupparekisteriin ja rekisteröintiin kaupparekisterissä (PRH) kuluvasta ajasta ja sen jälkeen omistuksen (ja mahd. panttauksen) rekisteröintiin osakehuoneistorekisterissä (MML) kuluvasta ajasta.

Kaupparekisterissä työjono osakehuoneistorekisteriä koskeville asunto-osakeyhtiöiden muutosilmoituksille (ml. osakeannit) on vuoden 2025 alusta lukien ollut noin 27 päivää; yleensä asia käsitellään ja ratkaistaan samana päivänä, kun käsittelijä ottaa sen omaan työjonoonsa. Maanmittauslaitoksessa yhtiöjärjestyksiin liittyviä asioita (ml. osakeannit) käsittelee oma ryhmänsä ja ne pyritään käsittelemään nopeasti. Käsittelyaika-arvio perustapauksen (omistus) käsittelystä oli loppuvuodesta 2024 alle viikko PRH:sta tulevasta ns. integraatioviestistä (ts. yhtiöoikeudellisen kaupparekisterimerkinnän valmistumisesta) silloin, kun hakemus osakkeiden merkitsijän kirjaamiseksi osakehuoneistorekisteriin on vireillä integraatioviestin saapuessa tai tulee välittömästi vireille viestin saapumisen jälkeen. Panttauksien kanssa voi mennä pidempään, jos pantinantajien suostumuksia täytyy saada, mutta käsittelyaika-arviona pidettiin tällöinkin alle kuukautta.

Yhtiön hallussa olevia osakkeita annettaessa ei ole osakkeiden rekisteröinnistä johtuvaa viivettä (ts. osakkeet on jo kirjattu osakehuoneistorekisteriin), vaan merkinnästä ja maksusta sopiminen voidaan järjestää pitkälti tavanomaista osakkeiden luovutusta vastaavalla tavalla.

Laissa ei ole erikseen säännöksiä osakkeiden vakuuskäytöstä uusia osakkeita annettaessa ja osakkeiden rekisteröintiin kuluvana väliaikana. Tältä osin voimassa oleva sääntely poikkeaa aiemmasta asunto-osakeyhtiölaista ja voimassa olevasta osakeyhtiölaista, joiden mukaan yhtiö voi ennen osakkeiden rekisteröintiä ja osakekirjan antamista antaa todistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan (väliaikaistodistus). Väliaikaistodistus on käyttökelpoinen asiakirja silloin, kun oikeus osakkeisiin on vaihdannan tai vakuudeksi antamisen kohteena jo ennen osakkeiden rekisteröimistä. Asunto-osakeyhtiölain perusteella uusia osakkeita annettaessa yhtiö ei voi antaa väliaikaistodistusta eikä käytössä ole muutakaan lakiin perustuvaa vakuusjärjestelyä, jolla voitaisiin turvata esimerkiksi osakkeiden merkintähinnan maksua.

Osakeantivaltuutuksen määräaika. Yhtiökokous voi päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (osakeantivaltuutus). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmevä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä (AOYL 13:2.2 §). Vaikka asiasta ei laissa ole nimenomaista säännöstä, yhtiökokous voi päättää peruuttaa antamansa osakeantivaltuutuksen sen voimassaoloaikana.

Hallitus voidaan valtuuttaa päättämään osakeannista kaikkien tai joidenkin annin ehtojen osalta. Valtuutusta koskevaan päätökseen sovelletaan samaa enemmistövaatimusta kuin yhtiökokouksen päätökseen osakeannista; käytännössä siis myös valtuutukseen vaaditaan yleensä määränemmistö päätös, koska anti on suunnattava vain joillekin.

Osakeantivaltuutuksen voimassaoloa ja sen enimmäisaikaa koskeva säännös poikkeaa osakeyhtiölain lähtökohdasta, jonka mukaan valtuutus on voimassa toistaiseksi, jollei toisin määrätä. Julkisessa osakeyhtiössä osakeantivaltuutus voi kuitenkin olla voimassa enintään viisi vuotta päätöksestä (OYL 9:2.2 §). Osakeyhtiölaista poikkeavaa asunto-osakeyhtiölain osakeantisääntelyä on perusteltu sillä, että osakkeiden liikkeeseen lasku ja vaihdanta asunto-osakeyhtiöissä poikkeavat olennaisesti osakeyhtiöistä (HE 24/2009 vp, s. 205)

Vakuusjärjestelyt uusia osakkeita annettaessa. Uusia osakkeita annettaessa osakkeiden merkintähinnan maksamisesta osakkeiden ja niihin kohdistuvien panttioikeuksien osakehuoneistorekisteriin kirjaamiseen kuluva viive on keskimäärin n. 1,5–2 kk. Nopeampia ja hitaampia tapauksia voi luonnollisesti olla ja kauppa- ja osakehuoneistorekistereiden

käsittelytilanne voi vaihdella. Näissä tapauksissa voi olla ongelmallista, että osakkeiden merkinnästä ei ennen osakehuoneistorekisterimerkinnän tekemistä voida vakuuskäyttöä varten antaa erillistä arvopaperia, vaan julkista luotettavuutta ja sivullissitovuutta nauttiva omistajamerkintä muodostuu vasta viiveellä.

Väliaikana, ts. ennen hallituksen ilmoituksesta tapahtuvaa omistajakirjausta, osakkeenomistaja ei voi käytännössä määrätä osakkeesta sivullissuojaa tuottavalla tavalla eikä tiedossa ole, minkälaisella menettelyllä uusosakmerkinnässä voidaan toteuttaa osakkeiden panttaus esimerkiksi merkintähinnan vakuudeksi. Tilanne on aiemmin arvioitu ongelmalliseksi sen johdosta, että merkitsijän voi olla vaikea rahoittaa osakmerkintää, jos tällä ei väliaikana ole käytettävissä vaihdanta- ja vakuuskelpoista arvopaperia. Tämän vuoksi on esitetty pohdittavaksi, tulisiko laissa mahdollistaa väliaikaistodistuksen antaminen tällaisessa osakmerkinnässä aiemmin asunto-osakeyhtiölaissa säädettyyn tapaan (vrt. VAOYL 2:10.1 §).

Osakeantivaltuutuksen määräaika. Lain soveltamiskäytännössä on tullut vastaan tilanteita, joissa osakeantivaltuutuksen yhden vuoden enimmäismääräaika on osoittautunut liian lyhyeksi. Näin on voinut olla esimerkiksi silloin, kun yhtiön hallinnassa on useampia huoneistoja, mutta osakeantivaltuutuksesta päätettäessä ei vielä tiedetä, kuinka monta huoneistoa halutaan luovuttaa. Arviointiin voivat tapauskohtaisesti vaikuttaa muun muassa (asunto)markkinoiden ja talouden suhdanteiden vaihtelut, joiden huomioon ottamiseksi vuosi voi olla tarpeettoman lyhyt aika ja yhtiökokouksen päätöksen vaatiminen osakeantivaltuutuksen uusimiseksi lisätä tarpeettomasti hallinnollista taakkaa.

Osakeantivaltuutuksen vuoden enimmäisaika voi olla tarpeettoman lyhyt myös ryhdyttäessä ullakko- tai muuhun lisärakentamishankkeeseen yhtiön ulkopuolisen kumppanin kanssa. Tällaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää yhtiön ja toteuttajan välisten kaupallisten neuvottelujen lisäksi rakennushankkeen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista. Yleistä on, että osapuolet haluavat jo suunnitteluvaiheessa riittävän varmuuden hankkeen toteuttamisesta ja sopimussidonnaisuuden välilleen, mitä riittävän pitkän ajan voimassa oleva osakeantivaltuutus olisi omiaan edistämään. Lisärakentamishankkeen suunnittelu ja luvan hakeminen mahdollisine oikaisuneen vie tyypillisesti yli vuoden.

Edellä mainituista syistä on tarpeen arvioida asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 2 §:n 2 momentin osakeantivaltuutuksen yhden vuoden enimmäismääräajan pidentämistä. Arvioinnissa on otettava huomioon se, että osakeannin vaikutukset asunto-osakeyhtiössä voivat poiketa huomattavasti osakeyhtiön osakeannista sekä se, että osakeannissa on tyypillisesti kyse yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisesta ja laajakantoisesta toimesta, jollaiset asunto-osakeyhtiössä kuuluvat yhtiökokouksen yleistoimivaltaan.

2.2.19 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi moittia yhtiökokouksen päätöstä päätöksenteon menettelyvirheen tai muun lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisuuden perusteella (AOYL 23:1.1 §). Moitekanne yhtiötä vastaan on nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei kannetta nosteta määräajassa, päätöstä pidetään pätevänä (AOYL 23:1.2 §). Mitättömiä ovat tietyt yhtiökokouksen päätökset, joita rasittaa laissa säädetty pätemättömyysperuste ja joiden virheellisyys on sellaista erityisen vakavaa laatua, ettei pätemättömyysperusteeseen voida edellyttää vedottavan määräajassa (AOYL 23:2.1 §). Käytännössä mitättömyyskin voi korjaantua, jos siihen ei vedota kohtuullisen ajan kuluessa.

Oikeus moitekanteen nostamiseen on laissa annettu osakkeenomistajille. Kanteen yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi voi osakkeenomistajan lisäksi

nostaa hallitus, hallituksen jäsen ja isännöitsijä (AOYL 23:2.3 §). Lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa ei ole erikseen käsitelty sitä, miten esimerkiksi hallituksen nostaessa kanteen yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi on meneteltävä. Lain mukaan hallitus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimen (AOYL 7:22.1 §). Mainittu koskee muun ohella yhtiön edustamista oikeudenkäynnissä. Isännöitsijä edustaa yhtiötä tehtäviinsä kuuluvissa asioissa eli päivittäiseen kiinteistön ja rakennuksen pitoon ja hallintoon liittyvissä asioissa (AOYL 7:22.2 §). Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja siksi pätemätön (AOYL 7:2.4 §). Hallituksen jäsen voi erota tehtävästään ennen toimikauden päättymistä (AOYL 7:12.1 §). Käytännössä on harvinaista, että hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä nostavat kanteen yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi.

Hallituksen kanneoikeus yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi on vaikeasti sovittavissa yhteen hallituksen yleistä tehtävää ja yhtiön edustamista koskevien lain säännösten kanssa. On epäselvää, miten yhtiön edustaminen mitättömyyttä koskevassa oikeudenkäynnissä tulisi järjestää hallituksen toimiessa samaan aikaan sekä kantajana että yhtiön edustajana. Siten on tarpeen luopua hallituksen oikeudesta kanteen nostamiseksi yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi.

2.2.20 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

Asunto-osakeyhtiön on korvattava vahinko, jonka se on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla asunto-osakeyhtiölakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla lain 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menettelleensä huolellisesti (AOYL 24:6 §).

Käytännössä yhtiön vahingonkorvausvastuuta koskevalla säännöksellä on erityistä merkitystä laissa säädetyn kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnistä tai virheellisestä toteuttamisesta, kuten epäonnistuneesta korjaustyöstä aiheutuvan vahingon korvaamiseen. Säännös soveltuu myös silloin, kun yhtiölle lain mukaan kuuluvaa muutostyöoikeutta on käytetty virheellisesti siten, että esimerkiksi epäonnistuneesta muutostyöstä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle (HE 24/2009 vp, s. 279). Yhtiön vastuu kunnossapito- ja muutostöiden osalta on samanlaista kuin osakkeenomistajan vastuu 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. Asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvun säännösten perusteella yhtiön on huolehdittava siitä, että sen sopimuskumppanina oleva 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 asunto-osakeyhtiölain perusteella työn teettäneeltä yhtiöltä, jos tämä on ollut huolimaton. Huolimattoman yhtiön korvattavaksi saattaa tulla myös esinevahinkoon nähden liitännäisiä vahinkoja, kuten osakkeenomistajan

sijaisasumisesta syntyneet kustannukset, jos nämä ovat seurausta kunnossapitoa ja muutostyötä koskevien määräysten rikkomisesta. Vahingonkorvausoikeuden yleisistä periaatteista seuraa, että osakkeenomistajalle syntyvänä esinevahinkona pidetään myös hänen hallinnassaan olevan esineen vahingoittumista. Sinänsä yhtiö ei vastaa 4 luvussa tarkoitetun kunnossapitovastuun perusteella tällaisista välillisistä vahingoista, joiden osalta yhtiön korvausvastuu voi syntyä vain, jos yhtiö on toiminut sillä tavoin huolimattomasti, että vastuu voidaan perustaa yhtiön vastuuta koskevan pykälän säännöksiin. Koska yhtiön vastuu on 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 asunto-osakeyhtiölain vastaisesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle tai sivulliselle. Säännöstä voidaan soveltaa esimerkiksi väärästä lunastusohjauksesta osakkeenomistajalle aiheutuvan vahingon korvaamiseen (KKO 1992:66) ja väärästä isännöitsijäntodistuksesta osakkeen ostajalle tai vakuuden saajalle aiheutuvan vahingon korvaamiseen. Jos yhtiö joutuu korvaamaan yhtiön edustajan tai yhtiön palveluksessa olevan aiheuttaman vahingon, yhtiöllä voi olla oikeus vaatia vahingon aiheuttajalta yhtiölle aiheutuneen vahingon korvaamista asunto-osakeyhtiölain tai vahingonkorvauslain perusteella.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin lain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä (AOYL 28:2 §). Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö poikkeaa asunto-osakeyhtiöstä ainoastaan siten, että sen huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta alle puolet on määrätty osakkaiden hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Osakkailta peritään yleensä yhtiöjärjestyksen määräyksiin perustuvaa yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Osa keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä on yhtiöitä, joissa on vain liikehuoneistoja. On kuitenkin olemassa myös huomattava määräyhtiöitä, joissa on sekä liike- että asuinhuoneistoja.

Lain lähtökohtana on asunto-osakeyhtiölain soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön (AOYL 28:1.1 §). Toisaalta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3–6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten eikä 2 luvun 4 §:n 2 momentin soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia (AOYL 28:1.2 §). Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 1992, tätä lakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä (AOYL 28:1.3 §).

Se, sovelletaanko keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön asunto-osakeyhtiölakia vai osakeyhtiölakia, vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajien oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Osakeyhtiölaissa ei ole otettu huomioon keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön erityispiirteitä, jotka johtuvat yhtiön toiminnan tarkoituksesta omistaa tai hallita kiinteistöä ja sillä olevaa rakennusta. Yleensä keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö kuitenkin muistuttaa hallinnoltaan ja toiminnaltaan asunto-osakeyhtiötä, minkä johdosta asunto-osakeyhtiölain on esitetty soveltuvan sen toimintaan osakeyhtiölakia paremmin. Kannatettavana on pidetty, että vaikka keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovellettaisiin pääosin osakeyhtiölakia, yhtiöjärjestykseen otetaan määräykset ainakin vastikkeenmaksuvelvollisuutta, huoneiston hallintaanottoa, osakkaan

muutostyöoikeutta ja yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta koskevien asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta yhtiöön⁹³. Kunnossapitovastuun jaon osalta voi olla tarkoituksenmukaista laatia erillinen kunnossapitovastuupykälä yhtiöjärjestykseen ainakin silloin, kun huoneistojen käyttötarkoitus ja varustetaso ovat hyvin erilaisia.

Edellä mainitusta sovellettavan lain valinnan mahdollisuudesta johtuu, että keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön voivat yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella tulla sovellettavaksi osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännökset. Tällaisessa yhtiössä ei sovelleta AOYL 24:6 §:n yhtiön vahingonkorvausvastuuta koskevia säännöksiä, joita on asunto-osakeyhtiöiden osalta pidetty tarpeellisenä erityisesti yhtiön kunnossapitovelvollisuutta ja muutostyöoikeutta koskevan asunto-osakeyhtiölain sääntelyn johdosta. Sinänsä mahdollista on, että myös tällainen yhtiö voi joutua vastuuseen suhteessa osakkeenomistajaan myös sellaisesta yhtiön edustajan aiheuttamasta vahingosta, joka on aiheutettu sovellettavaa yhtiölakia rikkomalla (esim. KKO 1992:66: virheellisestä lunastusohjauksesta aiheutunut vahinko, HHO 20.5.1992 S 91/164: Yhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönnistä aiheutunut vesivahinko vaurioitti osakkeenomistajan tavaroita). Käytännössä vastuu vahingon korvaamisesta määräytyy tällöin yleisen vahingonkorvauslain perusteella.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön toiminnan tarkoituksesta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta huoneiston hallintaoikeudesta seuraa käytännössä, että yhtiön hallinto ja toiminta muistuttavat asunto-osakeyhtiötä. Sanottu koskee yleensä myös kunnossapitovastuun jakoa yhtiön ja osakkeenomistajien kesken sekä yhtiön muutostyöoikeutta. Asunto-osakeyhtiölain sallimasta mahdollisuudesta sovellettavan lain valintaan voi kuitenkin seurata, ettei keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä tule sovellettavaksi asunto-osakeyhtiölain säännös yhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta, vaan vahingonkorvausvastuuta arvioidaan osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Yhtiön vahingonkorvausvastuuta koskevan säännöksen puuttuminen ei välttämättä sinänsä johda siihen, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei olisi vastuussa sovellettavan lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta osakkeenomistajalle aiheutuvasta vahingosta. Yhtiö voi olla vastuussa vahingon korvaamisesta vahingonkorvauslain perusteella erityisesti silloin, kun lain tai yhtiöjärjestyksen rikkominen aiheuttaa esine- tai henkilövahingon. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä voi kuitenkin olla tilanteita, joissa aiheutuva taloudellinen vahinko ei liity esine- tai henkilövahinkoon, jolloin vahinko voi tulla yhtiön korvattavaksi vahingonkorvauslain perusteella vain erityisen painavasta syystä. Lisäksi keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä esinevahinko, kuten yhtiön vastuulla olevien rakenteiden vaurioituminen, ja muu taloudellinen vahinko, kuten osakkeenomistajan tilapäismajoituksen kulut rakenteiden korjaamisen ajalta, voivat kohdistua eri tahoihin. Todennäköistä on, että muu taloudellinen vahinko tulee yleensä korvattavaksi vahingonkorvauslaissa säädetyllä perusteella, mutta vahingonkorvauslain soveltaminen ei sääntelyn selkeyden kannalta ole välttämättä tarkoituksenmukaisin vaihtoehto, kun muu vahingonkorvausvastuu on säännelty yhtiölaissa. Keskinäisen kiinteistöyhtiön vastuu sovellettavan yhtiölain ja yhtiöjärjestyksen rikkomisesta aiheutuneen vahingon korvaamista on yhtiöissä toimivien kannalta vaikeasti selvitettävissä, mikä voi rajoittaa osakkeenomistajalle aiheutuvan vahingon korvaamista.

Yhtiön vastuun selvittämisellä on osakkeenomistajien kannalta merkitystä sen vuoksi, että yhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönti tai yhtiön muutostyön virhe voi olennaisesti rajoittaa osakkeenomistukseen perustuvaa hallintaoikeutta tai aiheuttaa osakkeenomistajan kannalta muuten merkittävän vahingon. Yhtiön osakkeenomistajien kannalta voi myös olla

⁹³ Furuhejm et al. 2023b, s. 670.

tarkoituksenmukaista henkilökohtaisen vastuun sattumanvaraisuuden välttämiseksi ja hallituksen jäsenten valinnan helpottamiseksi, että korvausta voidaan vaatia myös yhtiöltä. Kunnossapito- ja muutostöiden laiminlyöntien aiheuttamat vahingot ovat usein sellaisia, että tuottamuksellinen toiminta esimerkiksi viivyttelyn osalta on helpompi osoittaa ja tarkoituksenmukaisempaa kohdistaa itse yhtiöön kuin johdon jäseniin. Yhtiön johdon jäsenen osalta tuottamus voi olla siten anonyymia, että sen olemassaolo on mahdollista osoittaa, mutta kohdistaminen tiettyihin johdon jäseniin tiettyjen toimien osalta tarpeettoman vaikeaa tavalla, joka rajoittaa sinänsä perusteltua vahingon korvaamista. Edellä mainittujen seikkojen johdosta on perusteltua ottaa lakiin säännös keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuusta.

2.2.21 Julkisen osakeluettelon tietosisällöksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä

Osakehuoneistorekisteriin kuuluvien yhtiöiden osakeluetteloa pidetään osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella Maanmittauslaitoksella (AOYL 2:12 §). Osakeluettelo perustuu osakehuoneistorekisterin tietoihin. Osakeluetteloon merkitään asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:ssä tarkoitetut tiedot. Tällaisia osakkeenomistajasta tarkoitettuja tietoja ovat muun muassa osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty.

Käytännössä on havaittu, että osakeluettelon tietosisällöksi olisi tarpeen lisätä myös tieto osakkaan kuolinpäivästä. Tällöin kiinteistönvälittäjä on joutunut toimimaan julkisen osakeluettelon vanhentuneen tiedon varassa siihen asti, kunnes huoneistolla on sähköinen omistajamerkintä. Siten selvyiden vuoksi on perusteltua lisätä tieto osakasluettelolle tieto osakkaan kuolinpäivästä, ennen kuin varsinainen kuolinpesän hallinto on järjestetty ja kuolinpesä tai uusi osakas merkitty osakeluettelolle. Tieto on tarpeen myös yhtiölle sen oman hallinnon hoitamisen kannalta.

3 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on vastata pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa esitettyihin tarpeisiin asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisesta, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisesta, taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisesta ja hallintaanotosta, taloyhtiöiden hallitusta alasajosta sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin. Hallitusohjelmassa nimenomaisesti mainittujen tarpeiden lisäksi tavoitteena on arvioida lain toimivuutta ja esittää tämän perusteella tarvittavia muutoksia sääntelyn ajantasaistamiseksi.

Esityksessä asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan otettavaksi uusi osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottamista koskeva peruste, joka mahdollistaisi nykyistä paremman puuttumisen lyhytvuokrauksesta yhtiölle, osakkeenomistajille ja/tai asukkaille aiheutuvaan huoneiston asuinkäytöstä poikkeavaan lisäkustannukseen tai haittaan. Lisäksi laissa ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan velvollisuudesta antaa yhtiölle tarvittavia tietoja. Sääntelyn tavoitteena on edistää sitä, että kukin osakkeenomistaja voi käyttää osakehuoneistoaan haluamallaan tavalla asumiseen ja siihen rinnastuvaan käyttöön siten, ettei siitä aiheudu yhtiölle, osakkaille ja/tai asukkaille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon mahdollisuuksia ehdotetaan parannettavaksi muuttamalla yhtiön selvitystilaan asettamista ja kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevia säännöksiä. Tavoitteena on varmistaa, että säännöksessä tarkoitettu päätös on käytännössä

käyttökelpoinen työkalu hallitun alasajon edistämiseksi. Asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia sopeuttaa toimintaansa muun muassa alueellisesta rakennemuutoksesta johtuviin haasteisiin ehdotetaan parannettavaksi selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä sekä helpottamalla osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi osoittamalla konkurssiin asettamista koskeva toimivalta ensisijaisesti osoitettavaksi yhtiökokoukselle, minkä lisäksi laissa ehdotetaan selvennettäväksi konkurssin oikeusvaikutuksia yhtiön osakkeenomistajien ja asukkaiden kannalta. Tavoitteena on varmistaa, että päätös konkurssin hakemisesta tehdään yhtiössä lähtökohtaisesti osakkeenomistajia kuullen ja heidän kannaltaan ennakoitavalla tavalla.

Osakehuoneiston hallintaanottoperusteita ehdotetaan täydennettäväksi myös sen varmistamiseksi, että osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan on käyttökelpoinen keino puuttua osakehuoneiston käytöstä tai muusta osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä aiheutuvaan vähäistä suurempaan haittaan. Tavoitteena on, että sääntely mahdollistaa jatkossa puuttumisen sellaisiin vähäistä suurempiin häiriöihin tai haittoihin, joita yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään, mutta jotka jäävät voimassa olevien hallintaanottoperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Hallintaanottomenettelyä koskevaa sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi erityisesti varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköistä tiedoksiantoa koskevilla säännöksillä. Tavoitteena on tukea sähköisten menettelytapojen käyttöä.

Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevalla ehdotuksella on tavoitteena helpottaa sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevien hankkeiden kustannusjakoa.

Hallitusohjelmassa nimenomaisesti mainittujen sääntelytarpeiden ohella esityksessä ehdotetaan useampia muutoksia asunto-osakeyhtiölain sääntelyn ajantasaistamiseksi. Ehdotukset perustuvat lain soveltamisesta saatuihin kokemuksiin ja niiden tarkoituksena on helpottaa lain lukemista ja selventää toimintatapoja yhtiökäytännössä usein vastaan tulevista tilanteista. Ehdotukset koskevat muun muassa asunto-osakkeiden lunastusmenettelyä, kunnossapitovastuun jakoa yhtiön ja osakkeenomistajien kesken, osakehuoneistossa käynnin järjestämistä yhtiön toimesta, osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Lyhyt vuokraus

Osakehuoneiston hallintaoikeus ja lyhyt vuokrauksen edellytysten varmistaminen. Hallitusohjelman lyhyt vuokrausta koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi sen selventämiseksi, että hallintaanottoa voidaan käyttää keinona puuttua lyhyt vuokrauksesta aiheutuvaan haittaan. Tässä tarkoituksessa asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 kohta, jonka perusteella asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan lyhyt vuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien lisäkustannusten tai haitan perusteella. Myös ehdotettavan uuden perusteen soveltamisessa otettaisiin huomioon säännöksen 2 momentti, joka edellyttää hallintaanoton perusteena olevalta rikkomukselta vähäistä suurempaa merkitystä.

Ehdotuksen valmistelussa ei ole voitu ottaa huomioon mahdollisia rakentamislainsäädännön muutoksia lyhyt vuokrausta koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi. Asunto-

osakeyhtiölakiin ehdotettava säännös on muun muassa tämän johdosta muotoiltu siten, että sitä voidaan soveltaa riippumatta siitä, millaiseksi lyhytvuokrausta koskeva rakentamisoikeudellinen sääntely jatkossa muodostuu. Tässä mielessä merkitystä on erityisesti sillä, että käsillä oleva ehdotus ei sisällä rakentamislainsäädännön kanssa ristiriitaisia tai päällekkäisiä säännöksiä ja että asunto-osakeyhtiöiden ja kunnan rakennusvalvontaviranomaisten toimivalta sääntelyn noudattamisen valvonnan suhteen tulevat asianmukaisesti huomioon otetuksi. Tämän johdosta ehdotuksessa lähdetään siitä, että toimivalta arvioida huoneiston käytön asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan osakehuoneiston asunto-osakeyhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen mukaisuutta olisi yhtiöllä ja rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen arviointi kuuluisi rakennusvalvontaviranomaiselle. Ehdotuksessa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta puuttua huoneiston rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön on otettu huomioon siten, että viranomaisen mahdollisesti yhtiöön kohdistama kehoitus ja uhkasakko huoneiston rakentamisoikeudellisen asuinkäyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön puuttumiseksi voitaisiin ottaa huomioon sellaisena häirtä tai kustannuksena, joka seuraa asuintarkoituksesta poikkeavasta asuinhuoneiston käytöstä.

Osakkaan huolellisuus- ja tietojenantovelvollisuus. Lain 4 luvun 3 §:än ehdotetaan lisättäväksi uusi momentti, jossa säädettäisiin osakehuoneiston toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan tietojenantovelvollisuudesta yhtiölle. Ehdotuksen mukaan huoneiston toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan olisi huolehdittava, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Tarvittavilla tiedoilla tarkoitetaan tietoja, joiden perusteella huoneiston käyttöoikeuden saaneen henkilön voidaan ajatella olevan tavanomaisesti ja tavanomaisin keinoin tavoitettavissa. Tällaisia tietoja olisivat muun muassa lyhytvuokralaisen tunnistetiedot ja yhteystiedot, joita yhtiö voi tarvita vahinkotapahtuman ja sen selvittämiseksi, miten osakas on huolehtinut huolellisuusvelvollisuudestaan.

Tarkoituksena on selkeyttää sitä, että myös lyhytvuokrauksen osalta osakkeenomistajan on tavanomaisella huolellisuudella valittava vuokralaisensa sekä varmistuttava siitä, että tällä on käytössään riittävät vuokralaisen yhteys- ja tunnistetiedot. Muutos ei sikäli muuttaisi nykyistä oikeustilaa. Tietojen perusteella taloyhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää sitä, kehen osakehuoneiston käyttäjään (esim. lyhytvuokralainen) vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa ja sitä, onko lyhytvuokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi. Jos osakas laiminlyö mainitun huolellisuusvelvollisuutensa, voi tällä vahingonkorvausta koskevien yleisten edellytysten perusteella olla vuokralaisen ohella vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta.

4.1.2 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

Lain 18 luvun 2 §:n 3 kohdan omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa koskeva soveltamisalan rajoitus ehdotetaan kumottavaksi. Tämän seurauksena myös omien osakkeiden vastikkeettomaan hankintaan sovellettaisiin lain 18 luvun säännöksiä päätöksenteosta, hankkimispäätöksen sisällöstä sekä osakkeiden pitämisestä, mitätöinnistä ja luovutuksesta. Ehdotuksen tarkoituksena on selvittää omien osakkeiden hankintaa koskevaa päätöksentekomenettelyä ja mahdollistaa osakkeenomistajien riittävä tiedonsaanti päätöksen vaikutusten arvioimiseksi. Sääntely mahdollistaisi myös hallituksen valtuuttamisen päättämään omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta.

Omien osakkeiden hankkimispäätöstä koskevaa 18 luvun 4 §:n 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että yhtiökokous voi päättää omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta lain 6 luvun 26 §:n mukaisella yksinkertaisella enemmistöllä, jos osakkeisiin ei kohdistu maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta eikä yhtiölainaosuutta. Jos osakkeisiin

kohdistuu maksamaton erääntynyt yhtiövastike tai yhtiölainaosuus, päätös olisi tehtävä lain pääsäännön mukaisesti määräenemmistöllä, millä pyritään turvaamaan osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden ennakoitavuutta.

Omien osakkeiden hankkimispäätöksen sisältöä koskevaa 18 luvun 5 §:ä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että hankkimis- ja lunastamispäätöksessä olisi mainittava, miten menettely vaikuttaa osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Ehdotuksen tarkoituksena on parantaa osakkeenomistajien mahdollisuuksia arvioida hankintapäätöksen taloudellisia vaikutuksia kannaltaan.

Laissa ehdotetaan lisäksi otettavaksi huomioon, että asunto-osakeyhtiön omien osakkeiden mitätöinti edellyttää käytännössä aina yhtiöjärjestyksen huoneistosiselmän muuttamista mitätöitävien osakkeiden osalta. Luvun 6 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi, että osakkeiden mitätöimisestä päättäminen kuuluisi yhtiökokoukselle. Mainitusta seuraa, että yhtiökokouksen tulisi osakkeiden mitätöinnistä päätettäessä samalla päättää myös mitätöintiä vastaavasta yhtiöjärjestyksen huoneistosiselmän muutoksesta. Tällainen yhtiöjärjestyksen muutos olisi ilmoitettava rekisteröitäväksi samaan aikaan osakkeiden mitätöinnin rekisteröimisen kanssa. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen sovellettaisiin lain 6 luvun 34 §:ä.

4.1.3 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

Lain 6 luvun 35 §:än ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkeenomistajien suostumusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakeryhmän osakkeenomistajan osakkeista ja äänistä.

Käytännössä ehdotus tarkoittaisi sitä, että suuressa osassa yhtiöistä yksi osakas (tai suuremmissa yhtiöissä muutama osakas) ei voisi vastustamalla estää tällaista muutosta, joka on yhtiön kaikkien muiden osakkaiden kannalta hyväksyttävissä. Edelleen lain yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraisi, että käyttötarkoituksen muuttaminen olisi toteuttava yhdenvertaisuutta loukkaamatta. Sen varmistamiseksi, että muutos on yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien yhteisen edun mukainen, edellytettäisiin tavanomaista määräenemmistöä suurempaa kannatusta, joka laskettaisiin yhtiökokoukseen osallistuvien osakkeenomistajien sijasta yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Osakkeenomistaja voisi kannattaa yhtiökokouksen päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

Koska yhtiövastikeperusteen muuttamisesta hyötyvä osakkeenomistaja saa päätöksestä etua yhtiön muiden osakkeenomistajien kustannuksella, päätöksen edellyttämä määräenemmistö ehdotetaan laskettavaksi muista kuin muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston omistajan osakkeista ja äänistä. Näin voidaan ottaa huomioon tilanteet, joita voimassa olevan lain esteellisyyssääntely ei selkeästi kata, mutta joissa muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajalla voi olla osakeomistuksen perusteella huomattava vaikutusvalta tällaisen päätöksen aikaansaamiseksi. Ehdotuksessa on otettu huomioon myös se, että muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajalle päätöksestä seuraava taloudellinen etu ja vaikutus muiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuuteen voi olla huomattava tilanteessa, jossa aiemman käyttötarkoituksen huoneistoon sovelletaan korotettua vastikekerrointa.

4.1.4 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 38 §:ä ehdotetaan muutettavaksi selvitystilaa ja luovutusta koskevan yhtiökokouksen päätöksenteon selventämiseksi ja helpottamiseksi. Tarkoituksena on varmistaa, että säännöksessä tarkoitettu päätös on käytännössä käyttökelpoinen mahdollisuus yhtiön toiminnan hallittuun alasajoon silloin, kun toiminnan jatkamisesta aiheutuisi osakkeenomistajalle huomattavaa taloudellista vahinkoa.

Säännöksessä tarkoitettun määräenemmistöpäätöksen edellytyksiä ehdotetaan selvennettäväksi siten, ettei sen edellytyksenä olevan huomattavan vahingon arvioinnissa tulisi erikseen arvioida osakkeiden arvoa ja osakehuoneistojen käytettävyyttä. Lisäksi ehdotetaan, että huomattavan vahingon arvioinnissa voitaisiin yhtiön vastuulla olevan kunnossapidon ohella ottaa huomioon osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapito. Muutokset ehdotetaan otettavaksi huomioon myös yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevassa lain 6 luvun 43 §:n 1 momentissa. Lisäksi säännöksessä ehdotetaan selvennettäväksi purkautuvan yhtiön nettovarojen jakoperustetta niissä tilanteissa, joissa yhtiön osakeryhmillä ja osakehuoneistolla ei ole markkinaehtoista käypää arvoa.

Laissa ehdotetaan luovuttavaksi erillisestä selvitystilaa ja luovutusta koskevasta päätösehdotuksesta yhtiölle ja osakkeenomistajille laadittavasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta. Voimassa olevan lain mukainen asiantuntijan lausunnon laajuus ja lausunnon antamiseksi vaadittava asiantuntemusvaatimus voivat johtaa päätöksentekokustannuksiin, jotka eivät ole tarkoituksenmukaisia päätöstä tekevän asunto-osakeyhtiön resurssien ja osakkeenomistajien oikeussuojan tarpeen kannalta. Viimeksi mainitun huomioon ottamiseksi laissa ehdotetaan kuitenkin säädettäväksi yhtiökokouksen päätösehdotukseen liitettävästä riippumattoman asiantuntijan arviosta yhtiön kiinteistön ja rakennuksen sekä osakkeenomistajien osakeryhmien ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista sekä yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja kunnossapitokuluista.

Laissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiön ja osakkeenomistajien kunnossapitovastuun rajoittamisesta selvitystilaa ja luovutusta koskevan päätöksen jälkeen. Ehdotus vastaa sisällöltään pääosin voimassa olevan lain 6 luvun 39 §:n 7 momentin mukaista osakkeenomistajan ja yhtiön kunnossapitovastuuta purkamista ja uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeen. Molempia säännöksiä ehdotetaan selvennettäväksi kunnossapitovastuun tarkoituksenmukaisuuden varmistamiseksi. Lisäksi laissa ehdotetaan mahdollistettavaksi se, että yhtiö päättää kunnossapitovastuun rajoittamisesta lisävahingon välttämiseksi jo ennalta siinä vaiheessa, kun kiinteistön tai sen käyttöoikeuden ja rakennuksen luovuttamisen mahdollisuus ja ehdot eivät ole tiedossa.

4.1.5 Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Toimivalta konkurssiin asettamisesta asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 25 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimivalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin on lähtökohtaisesti yhtiökokouksella. Muutoksen myötä toimivalta vastaa voimassa olevaa lakia paremmin yhtiökokouksen yleistoimivaltaa päättää yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta epätavallisista tai laajakantoisista toimista. Muutoksella pyritään edistämään myös sitä, että laajakantoinen päätös konkurssin hakemisesta tehdään yhtiössä lähtökohtaisesti osakkeenomistajia kuullen ja heidän kannaltaan ennakoitavalla tavalla. Yhtiökokoukselle ehdotettavalla ensisijaisella toimivallalla konkurssiin hakemista pyritään edistämään myös sitä, että tieto yhtiön taloudellisesta tilanteesta sekä vaihtoehdot konkurssin hakemiselle tulevat selvitettyksi riittävän kattavalla tavalla.

Lisäksi ehdotetaan, että hallitus saa tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Ehdotukseen liittyy keskeisesti se, että hallituksella on käytännössä ajantasainen tieto yhtiön taloudellisesta asemasta. Siten ehdotuksella on tarkoitus huomioida tilanteet, joissa konkurssiin hakemisesta on poikkeuksellisesti tarve päättää kiireellisesti (vrt. AOYL 7:2 §:n 3 mom.). Hallitukselle ehdotetaan erillistä informointivelvollisuutta osakkeenomistajille tällaisesta päätöksestä.

Konkurssiin asettamisen oikeusvaikutukset osakkeenomistajien ja asukkaiden kannalta. Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset osakkeenomistajan sekä muun osakehuoneiston haltijan asemasta asunto-osakeyhtiön konkurssissa.

Ehdotuksen lähtökohtana on osakkeiden tuottaman osakehuoneiston hallintaoikeuden ja osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden lakkaaminen yhtiön konkurssiin asettamisen seurauksena. Ehdotus on tarpeen sen johdosta, että asunto-osakeyhtiön määräysvalta ja hallinta sen omaisuutena olevaan kiinteistöön ja rakennukseen lakkaa konkurssiin asettamisen seurauksena. Esityksessä ehdotetaan otettavaksi huomioon osakehuoneiston hallintaan liittyvät osakkeenomistajan asumis- ja muut tarpeet sekä se, että konkurssiin asettaminen voi tapahtua osakkeenomistajien kannalta nopeasti eikä osakkeenomistajilla välttämättä ole siitä ennakkotietoa erityisesti velkoja-aloitteisissa konkurssissa. Tämän johdosta on tarpeen viivästyttää konkurssin oikeusvaikutuksena olevan osakehuoneistojen hallinnan siirtymistä konkurssipesälle siten, että tämä seuraamus astuu voimaan ja voidaan panna täytäntöön vasta myöhempanä ajankohtana siitä huolimatta, että yhtiön määräysvalta konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteen siirtyy lain nojalla konkurssipesälle konkurssiin asettamisen hetkellä (ks. mm. KonkL 3:1 §). Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajan hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus lakkaisivat kuukauden kuluttua siitä, kun pesänhoitaja on antanut tälle tiedon tuomioistuimen päätöksestä yhtiön asettamisesta konkurssiin.

Osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisen ohella sääntelyssä ehdotetaan otettavaksi huomioon asunto-osakeyhtiön konkurssin vaikutus osakkeenomistajan vuokralaisen tai muun osakehuoneiston haltijan asemaan. Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus ja osakehuoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeus lakkaavat osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeuden lakatessa. Vuokralaisen ja muun huoneiston haltijan tiedonsaannin varmistamiseksi osakkeenomistajalle ehdotetaan tiedonantovelvollisuutta hallintaoikeuden lakkaamisen ajankohdasta.

Ehdotus ei muuta voimassa olevaa oikeustilaa siltä osin, että pesänhoitajan ja velkojen myötävaikutuksella voidaan edelleen jatkaa asumista tai osakehuoneiston muuta hallintaa. Asumisen tai muun huoneiston hallinnan jatkaminen konkurssipesälle maksettavaa korvausta vastaan konkurssimenettelyn ajan voi olla velkojen edun mukaista konkurssipesään kertyvien varojen ja huoneistojen hoidon kannalta. Toisaalta mahdollisuudet asumisen jatkamiseen voivat olla rajalliset, jos tähän ei ole konkurssipesän kannalta taloudellisia edellytyksiä ja/tai asumista jatkamaan halukkaita on vain vähän.

Laissa ei ehdoteta erikseen säädettäväksi siitä, minkälaisilla ehdoilla osakkeenomistajien ja näiden vuokralaisten asumista tai muuta huoneiston käyttöä voitaisiin hallintaoikeuden lakkaamisen ja vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen jatkaa.

Laissa ehdotetaan nykyistä osakehuoneiston hallintaanottoa koskevaa tiedoksiantosääntelyä vastaavasti otettavaksi huomioon, että haaste osakkeenomistajan häätämiseksi osakehuoneistosta tämän hallintaoikeuden lakattua voi tulla annettavaksi ulkomaille, muuhun

kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvaan valtioon, jossa tiedoksiannon toimittaminen ei ole mahdollista tavanomaisin rajat ylittäviä tiedoksiantoja koskevin viranomaisyhteistyön keinoin.

4.1.6 Osakehuoneistoon pääsy

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:ä ehdotetaan täydennettäväksi hyvää yhtiökäytäntöä vastaavasti siten, että laista käy nykyistä selvemmin ilmi tarve ensi sijassa sopia huoneistokäynnin ajankohdasta osakkeenomistajan ja osakehuoneiston haltijan kanssa. Lisäksi ehdotetaan selvennettäväksi yhtiön edustajan huoneistoon pääsemisen oikeutta silloin, kun käynnin ajankohdasta ei saada sovittua. Osakkeenomistajan ja osakehuoneiston haltijan tiedonsaantia huoneistokäynnistä ehdotetaan parannettavaksi edellyttämällä ilmoituksen jättämistä huoneistossa käynnistä silloin, kun käynti tapahtuu siten, ettei siitä ole ennalta sovittu. Pykälässä ehdotetaan lisäksi säädettäväksi siitä, että yhtiön edustajalla on oikeus osakehuoneistoon pääsyä vastaavasti päästä osakkeenomistajan tai muun osakehuoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön hallinnassa olevaan tilaan.

4.1.7 Hallintaanotto

Hallintaanottoperusteiden soveltaminen häiriötilanteisiin puuttumisen kannalta. Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin hallintaanottoperusteita ehdotetaan täydennettäväksi häiriötilanteisiin puuttumista ja osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi. Tarkoituksena on, että sääntely mahdollistaa jatkossa puuttumisen sellaiseen osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä johtuvaan vähäistä suurempaan häiriöön tai haittaan, jota yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden ei voida katsoa olevan velvollisia sietämään, mutta jotka jäävät voimassa olevien hallintaanottoperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Sääntely on tarkoitus toteuttaa lisäämällä hallintaanottoperusteeksi nykyiseen häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen rinnastuva erittäin painava syy. Tällaisen syyn täyttymistä arvioitaisiin tapauskohtaisesti ottamalla muita hallintaanottoperusteita vastaavasti huomioon vaatimus rikkomuksen vähäistä suuremmasta merkityksestä.

Hallintaanottoperusteiden soveltaminen terveyden säilyttämisen kannalta. Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin 5 kohtaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan myös silloin, kun osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Säännöksestä seuraisi, että esimerkiksi tupakkalakiin perustuvan tai lain perusteella määrätyn tupakointikiellon rikkominen olisi asunto-osakeyhtiölaissa säädetyin edellytyksin huoneiston hallintaanoton peruste. Rikkomuksen vähäistä suurempaa merkitystä arvioitaisiin tapauskohtaisesti.

Varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksianto. Varoituksen tiedoksiantoa koskevat säännökset ehdotetaan lain lukemisen helpottamiseksi otettavaksi lain 8 lukuun lisättävään uuteen 3 a §:ään. Käytettävissä olevien todisteellisten tiedoksiantotapojen käyttöä ei ehdoteta rajoitettavaksi, mutta yhtiön keinovalikoiman lisäämiseksi tiedoksiantojen toimittamisessa lakiin ehdotetaan otettavaksi uusi nimenomainen säännös sähköisestä tiedoksiannosta. Ehdotuksen tarkoituksena on mahdollistaa sähköinen tiedoksianto tavalla, joka turvaa riittävällä tavalla osakkeenomistajan tai vuokralaisen tiedonsaannin hallintaanoton uhasta eikä johda osakkeenomistajan tai vuokralaisen aseman perusteettomaan heikentymiseen.

Ehdotuksen mukaan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköiseen tiedoksi antamiseen olisi käytettävä sellaista viestintäkanavaa, jota osakkeenomistajan tai vuokralaisen voidaan

perustellusti odottaa käyttävän ja seuraavan yhtiöltä tulevien ja/tai vuokrasuhdetta koskevien tiedonantojen vastaanottamiseksi. Osakkeenomistajan osalta tämä on tyypillisesti sähköpostiosoite, jonka tämä on ilmoittanut yhtiökokouksutsun vastaanottamista varten. Vuokralaisen osalta kyseeseen voi tulla sellainen sähköinen viestintäkanava, jonka käytöstä on sovittu vuokrasuhdetta koskevien ilmoitusten ja tiedoksiantojen toimittamiseksi. Tällaisen sähköpostin tai muun sähköisen viestintäkanavan käyttäminen yleensä jo sellaisenaan verrattain hyvin turvaa tiedonsaannin. Hallintaanottoasian luonne puoltaa toisaalta tiedonsaannin tehostamista tavanomaiseen sähköposti- tai muuhun vastaavaan viestintään nähden. Sähköpostiosoitteen tai muun sähköisen viestintäkanavan ilmoittaminen erilaisten yhtiöltä tulevien tai vuokrasuhdetta koskevien ilmoitusten vastaanottamiseksi ei välttämättä tosiasiaa riittävällä tavalla varmista osakkaan tai vuokralaisen oikea-aikaista tiedonsaantia hallintaanottomenettelyn yhteydessä. On esimerkiksi mahdollista, että osakkeenomistaja ei aktiivisesti seuraa yhtiökokouksutsujen toimittamista varten ilmoittamaansa sähköpostiosoitetta sen varmistamiseksi, että voi osallistua yhtiökokouksen päätöksentekoon. Hallintaanoton merkitys huomioon ottaen pitkälle menevä seuraamus olisi, jos tällainen sähköpostin seuraamisen laiminlyönti voisi sellaisenaan johtaa hallintaanoton etenemiseen ilman osakkeenomistajan tosiasiallista tiedonsaantia asiasta.

Asian erityinen merkitys huomioon ottaen on perusteltua, että tavanomaisesti käytettävän sähköisen tiedoksiantomenetelmän hyödyntämisen lisäksi tiedoksiannon toteuttamista tehostetaan lisävarmistuksella. Esityksessä ehdotetaan, että sähköpostia tai muuta sähköistä viestintäkanavaa käyttäessä varoituksen ja päätöksen vastaanottajaa olisi erikseen tiedotettava tiedoksiannon toimittamisesta erityisellä herätteellä. Herätteen toimittaminen muistuttaisi julkisena kuulutuksena toimitetun varoituksen, päätöksen tai haasteen tiedoksiantoa hallintaanottoasioissa: näissä tilanteissa kuuluttamalla tiedoksiannetusta asiasta on asunto-osakeyhtiölain mukaan toimitettava ilmoitus osakehuoneistoon sekä tieto vastaanottajan sähköpostiosoitteeseen, jos osoite on tiedossa. Esityksessä heräteviestin toimittamista edellytettäisiin sähköisesti toiseen osakkeenomistajan tai vuokralaisen käytössä olevaan sähköiseen viestintäkanavaan. Kyseessä tulisi olla sellainen viestintäkanava ja -väline, jota varoituksen saajan voidaan perustellusti olettaa käyttävän. Tyypillisesti kyse voisi olla esimerkiksi tekstiviestin toimittamisesta tiedoksiannon vastaanottajan puhelinnumeroon.

Tiedoksiannon toteuttaminen yksinomaan sähköisessä muodossa voi olla ongelmallista silloin, kun vastaanottajalta puuttuu tarvittavat kyvyt tällaisen viestin vastaanottamiseen. Käytännössä osakkeenomistajalla ja vuokralaisella voidaan yleensä arvioida olevan riittävä toimintakyky ja taidot sähköisten tiedoksiantojen vastaanottamiseen niissä tapauksissa, joissa tämä on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa yhtiölle yhtiökokouksutsun toimittamista varten tai vuokrasopimuksessa on sovittu sähköisen viestintäkanavan käytöstä. Toisaalta olosuhteet voivat muuttua sähköpostiosoitteen toimittamisen tai sähköisen viestintäkanavan käytöstä sopimisen jälkeen siten, ettei näin tosiasiaa enää ole tiedoksiannon toteuttamisen ajankohtana. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi siitä, että varoitusta tai päätöstä ei voida antaa sähköisesti tiedoksi, jos lähettäjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa.

Hallintaanottopäätöksen tiedoksiantoa koskeva määräaika. Lain 8 luvun 4 §:ssä ehdotetaan luovuttavaksi erityisistä hallintaanottopäätöksen tiedoksiannossa noudatettavista määräajoista. Ehdotuksen mukaan yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan olisi annettava viipymättä osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulla osakehuoneistossa asuvalle käyttöoikeuden saaneelle sillä uhalla, että päätös on muuten tehoton. Ehdotuksen tarkoituksena ei ole lyhentää tiedoksiantoon käytettävissä olevaa aikaa.

4.1.8 Sähköautojen latauspisteet

Asunto-osakeyhtiölain 6 lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä (33 a §), jossa säädetään tilanteista, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta. Säännöksen on tarkoitus helpottaa sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevien hankkeiden kustannusjakoa siten, että uudistuksesta ja sen kunnossapidosta aiheutuvat merkittävät kulut jaetaan tasan niiden osakehuoneistojen kesken, joille uudistus tuottaa etua. Ehdotuksen tarkoituksena on selvittää, miten vain osaa osakkaista hyödyttävien hankkeiden, sen edellyttämien sähkötöiden ja kunnossapidon kuluja katetaan, kun yhtiövastikeperusteesta ei määrätä lainkaan yhtiöjärjestyksessä. Yleisesti ottaen kunkin sähköauton latauspisteen tai sellaiseen käyttöoikeuden saaneen osakkeenomistajan on katsottava hyötyvän tällaisesta uudistuksesta yhtä paljon.

Ehdotetun olettamasäännöksen mukaan vastikkeesta voitaisiin päättää ilman, että yhtiöjärjestyksessä on nimenomainen vastikeperustetta koskeva määräys tai että yhtiöjärjestykseen tulisi tällainen määräys ottaa. Määräyksen puuttuminen voi johtua yhtiöjärjestyksen virheellisyydestä tai siitä, että tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistojen osalta yhtiöjärjestyksessä ei määrätä vastikeperusteesta uudistuksen toteuttamista varten perittävän vastikelajin osalta. Hankkeesta aiheutuvat kustannukset perittäisiin vain hankkeeseen suostuneilta (AOYL 6:33 §) tai vain niiltä osakkailta, joiden huoneistoihin hanke liittyy (AOYL 6:32.5 §).

4.1.9 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ää ehdotetaan täydennettäväksi sen mahdollistamiseksi, että yhtiössä voi sen rakennuksen omistusta ja hallintaa sekä rakennuksen kiinteistön maapohjan hallintaa koskevien vaatimusten estämättä olla sellaisia osakkeita, jotka oikeuttavat pysäköintipaikan hallintaan yhtiön hallinnassa kirjatun pysyväisluonteisen vuokraoikeuden tai käyttöoikeuden (ks. maakaaren 14 luvun 1 §:n 1 momentti), rekisteröidyn rasiin tai yhteisjärjestelyn (ks. rakentamislain 128, 130 ja 135 §) taikka osakeomistuksen perusteella olevassa erillisessä rakennuksen tai kiinteistön osassa. Mainittuja rajoituksia ehdotetaan sen varmistamiseksi, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden tuottama oikeus olisi mahdollisimman selkeä ja pysyvä. Sallitut järjestelyt ovat lähtökohtaisesti keskeisiltä ehdoiltaan vakioitu maakaaren ja rakentamislain sääntelyssä ja turvaavat pysäköintipaikan hallinnan jatkuvuuden myös kohdekiinteistön omistajanvaihdostilanteissa. Lisäksi osakeomistuksen perusteella asunto-osakeyhtiöiden hallinnassa olevien autopaikkojen osakkeistamisen edellyttämä pysyvyys olisi turvattu ainakin tilanteissa, joissa autopaikkayhtiön (keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) toimintaan sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, jonka osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muuttamiseksi (AOYL 6:35.1 §:n 1 momentti) ja yhtiön selvitystilaan asettamiseksi (AOYL 6:37.1 §:n 2 kohta) tarvitaan osakkeenomistajan suostumus eikä yhtiöön sovelleta vähemmistöosakkeiden lunastusta koskevia säännöksiä. Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöjärjestykseen perustuvien järjestelyjen pysyvyyteen.

Laissa ehdotetaan otettavaksi huomioon, että vuokra- tai käyttöoikeuteen taikka rasiin tai yhteisjärjestelyyn perustuva hallinta voi olla rakennuksen omistamista ja yhtiön kiinteistön hallintaa alttiimpi muutoksille. Tämä edellyttää ensinnäkin sitä, että osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteen on käytävä ilmi yhtiöjärjestyksestä ja isännöitsijäntodistuksesta, jos hallintaoikeus perustuu muuhun kuin rakennuksen omistamiseen ja yhtiön omistaman rakennuksen maapohjan hallintaan.

Osakeomistuksen perusteella asunto-osakeyhtiöiden hallinnassa olevien autopaikkojen osakkeistaminen tarkoittaisi osakeomistuksen ”ketjuttamista”, josta seuraisi se, että asunto-osakeyhtiö osakkeenomistajana asettuu pysäköintipaikkaa hallitsevan yhtiön ja paikkaa kyseisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella hallitsevan osakkeenomistajan väliin. Näissä tilanteissa lähtökohtana on, että asunto-osakeyhtiö käyttää osakeoikeuksia pysäköintipaikkaa hallitsevassa yhtiössä niin, että sen osakkeenomistajan hallintaoikeus säilyy.

On mahdollista, että ehdotuksessa tarkoitettu osakkeiden tuottama pysäköintipaikan hallintaoikeus muuttuu tai lakkaa helpommin kuin yhtiön rakennuksen tai yhtiön rakennuksen maapohjan hallinta. Tästä voi seurata tarve yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tavalla, joka vaikuttaa osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen ja edellyttäisi siten lähtökohtaisesti osakkeenomistajan suostumuksen (AOYL 6:35.1 §:n 1 kohta). Tämän vuoksi on perusteltua mahdollistaa yhtiöjärjestyksen muuttaminen tavanomaisella määräenemmistöllä ilman osakkeenomistajan suostumusta silloin, kun pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden tuottama hallintaoikeus muutetaan kohdistumaan aiempaa ominaisuuksilta vastaavaan pysäköintipaikkaan. Mainittu ehdotetaan otettavaksi huomioon lain 6 luvun 35 §:ään lisättäväksi ehdotettavassa uudessa 4 momentissa. Siltä varalta, että hallintaoikeus lakkaa tai sitä ei voida kohdistaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan, lain 18 luvun 2 a §:ssä ehdotetaan säädettäväksi erityisestä osakkeiden lunastusehdosta.

4.1.10 Lunastuslauseke

Osakkeiden murto-osan luovutus ja lunastaminen. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin olettamasäännöstä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että lunastusoikeus koskee myös murto-osaisia saantoja. Oikeuskäytännön (KKO 2017:2) perusteella ei ole nykyisin aina selvää, milloin lunastusoikeus koskee murto-osan luovutusta.

Lunastuslausekkeen soveltaminen perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin. Lunastusoikeudesta poikkeamista koskevien asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan a-c alakohtien olettamasääntöjen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi siten, että lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeenomistajan läheinen saa osakkeet PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtionperintönä. Tällaisen valtionperintösaannon voidaan katsoa rinnastuvan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin perhe- ja jäämistöoikeudellisiin saantoihin, jotka ovat olettamasäännöksen perusteella lunastusoikeuden soveltamisalan ulkopuolella.

Lunastukseen sovellettavat määräajat. Lunastusmenettelyä koskevien tietojen toimittaminen yhtiölle Maanmittauslaitoksen toimesta edellyttäisi huoneistotietojärjestelmään liittyvien toimintatapojen olennaista muuttamista. Tällä erää näköpiirissä ei ole edellytyksiä tämän tapaisen lainsäädäntöuudistuksen toteuttamiselle kirjaamisen menettelytapojen siirtyessä pikemminkin nykyistä vähemmän saannon perusteena olevia tietoja edellyttävään kirjaamisenmenettelyyn. Tämän vuoksi on edelleen perusteltua lähteä siitä, että yhtiö saa tiedon osakkeiden siirtymisestä HTJ-lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettulla ilmoituksella ja ilmoituksen katsotaan tulleen yhtiön tietoon määräaikojen laskemiseen sovellettavan sääntelyn mukaisesti ja että yhtiö saa muut lunastusilmoituksen tekemiseen (tapauskohtaisesti) tarvittavat tiedot osakkeen saajalta ja tietojen katsotaan tulleen yhtiön tietoon AOYL 7:26 §:n mukaisesti.

Lunastusmenettelyn määräaikoja koskevan sääntelyn soveltamista voidaan vähäisessä määrin helpottaa selventämällä lain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 kohdan säännöstä lunastusilmoituksen toimittamisesta sekä täydentämällä 13 §:n 3 momentin säännöstä siten, että osakkeen saajan on ilmoitettava lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot hallitukselle viivytyksettä. Ei ole

perusteltua lyhentää AOYL 2:5.2 §:n 4–5 kohtien määräaikoja, koska yhtiö voi tarvittaessa lyhentää määräaikoja yhtiöjärjestyksestä muuttamalla.

Muita lunastusmenettelyä koskevia ehdotuksia. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 5 a kohtaa ehdotetaan selvennettäväksi siten, että säännöksestä käy nykyistä paremmin ilmi, mitä tilanteita säännöksessä tarkoitettu hallituksen ilmoitusvelvollisuus kattaa. Saman lainkohdan 6 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi lunastushinnan suorittaminen yhtiölle arvontaan osallistumiseksi usean vaatiessa lunastusta. Lisäksi saman lainkohdan 7 kohdassa ehdotetaan poikettavaksi lunastushinnan maksamisesta yhtiölle koskevasta vaatimuksesta yhtiön itsensä käyttäessä lunastusoikeutta.

Lunastushinnan maksamista koskevaa asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 5 momentin säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että lunastushinnan maksamisen edellytyksenä on lunastajan oikeuden kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin aiemmista panttauksista ja muista rajoituksista vapaana. Ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia ja sen tarkoituksena on helpottaa lain lukemista lunastusmenettelyn osalta. Lunastusmenettelyn viivytyksettömän toteutuksen varmistamiseksi samassa momentissa ehdotetaan säädettäväksi myös lunastajan velvollisuudesta viivytyksettömään omistuskirjauksen hakemiseen sekä siirronsaajan velvollisuuteen viivytyksettä myötävaikuttaa lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.

4.1.11 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta

Osakeluettelon julkisuutta koskevaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:ään ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen säännös yhtiön oikeudesta saada osakeluettelon tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta tai syntymäajasta. Muutoksella on tarkoitus selvittää ja helpottaa Maanmittauslaitoksen tietopalvelujen toteuttamista siten, että yhtiön ei osoite- tai syntymäaikatietoa pyytäessään tarvitsisi erikseen osoittaa näiden tietojen käyttötarkoitusta. On perusteltua olettaa, että tietoja pyytävällä yhtiöllä on hallinnon hoitamiseen liittyvä, voimassa olevan AOYL 2:15.3 §:n osakkeenomistajan tiedonsaantioikeuteen rinnastuva, asianmukainen tarve ja peruste osoite- tai syntymäaikatiedon saamiseksi huoneistotietojärjestelmästä. Käytännössä tietojen käyttötarkoitus voi liittyä moniin eri tilanteisiin, jotka ovat tavanomaisia asunto-osakeyhtiön elinkaaren aikana. Tällainen toiminta voi liittyä esimerkiksi juoksevaan hallintoon, päätöksenteon järjestämiseen tai muuhun hallinnon hoitamiseen.

Laissa ei ehdoteta erikseen säädettäväksi osakkeenomistajien henkilötietojen käsittelystä tai edelleen luovuttamisesta yhtiön toimesta. Tietojen käyttötilanteet poikkeavat toisistaan siinä määrin, että tarkemman sääntelyn laatiminen tietojen käytöstä olisi hyvin haastavaa. Asian arvioinnissa on lisäksi otettava huomioon se, että henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan EU-tietosuoja-asetuksen vaatimuksia ja että sellaisenaan sovellettavaksi tulevaa EU-lainsäädäntöä täydentävä kansallinen yleissääntely henkilötietojen käsittelystä ei ole mahdollista.

4.1.12 Vesikustannusten jakaminen

Vesikustannusten kattamista koskevaan AOYL-säännökseen ehdotetaan lisättäväksi maininta vesivastikkeen perinnästä luotettavasti arvioitavan kulutuksen perusteella tilapäisesti sen ajan, kun mittaria ei voida käyttää laskutuksen perusteena. Säännöksellä ei olisi tarkoitus poiketa lain lähtökohtana olevasta luotettavasti mitattuun kulutukseen perustuvasta vastikeperinnästä, vaan mahdollistaa ennakoitava sekä kustannustenjaon ja hallinnolliseen taakan kannalta kohtuullinen väliaikainen ratkaisu vastikeperinnän järjestämiseen mittareiden vikaantuessa ja tilanteen korjaamista odotettaessa. Yhtiöllä olisi mittareiden vikaantuessa nykyistä vastaava velvollisuus ryhtyä viivytyksettä toimiin tilanteen korjaamiseksi.

4.1.13 Kunnossapitovastuu ikkunoista

Lain 4 luvun 2 §:n 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiön velvollisuudesta pitää kunnossa rakenteiden ja eristeiden ohella myös osakehuoneistojen ikkunat. Muun kunnossapitovastuun jakoa koskevan sääntelyn tapaan kyseessä olisi oletettamassäänös, josta voitaisiin poiketa määräämällä yhtiöjärjestyksessä toisin (AOYL 4:1.1 §). Ehdotuksen myötä yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluisivat osakehuoneistojen ulkoikkunoiden lisäksi myös ikkunarakenteen sisempi ikkuna tai ikkunat, tuuletusluukut sekä ikkunoiden rakenteet ja muut osat (mm. puitteet, karmit, lasit, tiivisteet ja helat). Käytännössä osakehuoneiston sisäosiin kuuluva ikkunan sisäpuiteen sisäpuolinen pinta voi yleensä olla erityisen kunnossapidon tarpeessa lähinnä samassa yhteydessä, kun ikkunan muutkin osat. Tämän johdosta yhtiön kunnossapitovastuulla ikkunan sisäpuiteen sisäpuolisesta pinnasta ei arvioida olevan erityistä merkitystä kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkeenomistajan kesken.

Osakkeenomistajan olisi hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti siten, ettei yhtiön vastuulla oleva ikkuna tai sen osa rikkoudu. Ikkunoita koskeviin osakkeenomistajan muutostöihin sovellettaisiin lain 5 luvun säännöksiä.

4.1.14 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti myös sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen. Hallintaoikeutta koskevaan yhtiöjärjestysmääräykseen rinnastetaan voimassa olevan lain mukaisesti ennen 1.3.1926 perustetun yhtiön yhtiökokouksen päätökseen perustuva hallintaoikeus. Vaatimus koskisi yhtiöjärjestyksessä mainitsemattomista, mutta käytännössä osakashallinnassa olevista tiloista esimerkiksi maantasaisia terasseja ja huoneistokohtaisia varastotiloja. Huolellisesta hoitamisesta säädetään osakehuoneiston osalta pykälän 2 momentissa ja vuokrasuhteiden osalta esim. AHVL 25.1 §:ssä. Osakkeenomistajalla ei olisi suoraan lain nojalla kunnossapitovelvollisuutta eikä muutostyöoikeutta, joista voisi kuitenkin määrätä yhtiöjärjestyksessä.

Lain 4 luvun 8 §:ään ehdotetaan lisäksi lisättäväksi uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuudesta edellä mainitussa tilassa olevasta yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvasta viasta tai puutteellisuudesta.

4.1.15 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 1 momenttia ja 8 §:n 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi osakkeenomistajan muutostöitä koskevan kunnossapitovastuun ja kustannustenjaon selventämiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena on oikeustilaa muuttamatta helpottaa lain luettavuutta. Ehdotus perustuu voimassa olevan lain 4 luvun 2 §:n 2 ja 3 momentin sekä 5 luvun 1 §:n 1 momentin yhtiökäytännössä vakiintuneeseen, voimassa olevan lain esitöistä ja oikeuskäytännöstä ilmenevään tulkintaan.

Laissa ehdotetaan selvennettäväksi, että osakkeenomistaja vastaa tekemänsä tai edellisen omistajan tekemän muutostyön kunnossapidosta ja muutostyön myöhemmin aiheuttamista kunnossapitotarpeista ja osakehuoneiston kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvista kuluista. Nykyistä oikeustilaa vastaavasti ehdotetusta pääsäännöstä poikettaisiin silloin, kun osakkaan muutostyö rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja yhtiö on voinut valvoa muutostyön toteuttamista siten kuin laissa säädetään.

Mikäli osakkeenomistaja korvaisi yhtiön myöhemmän kunnossapidon yhteydessä tämän muutostyöstä johtuvan mahdollisen kustannusten erotuksen, yhtiön olisi myötävaikutettava työn toteuttamiseen osakkeenomistajan toteuttamaan tasoon. Osakkaan kieltäytyessä korvaamasta muutostyöstään johtuvaa lisäkustannusta, tulisi yhtiön toteuttaa kunnossapito lain 4 luvun 2 §:n 2 momentin mukaisesti yhtiössä noudatettuun perustasoon. Myös tällöin osakkeenomistajan aiemmasta muutostyöstä voi seurata ylimääräisiä kustannuksia, jotka kuuluisivat ehdotuksen mukaan osakkaalle. Ehdotuksen tarkoituksena on tältä osin selventää yhtiön kunnossapitovastuun kannalta merkityksellisen ns. perustason määrittelyä silloin, kun osakkeenomistaja on tehnyt muutostöitä lain sallimalla tavalla. Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa osakkeenomistajan mahdolliseen vahingonkorvausvastuuseen eikä lisätä osakkeenomistajan korvausvastuuta omista muutostöistään tai aiemman osakkaan toimista.

Osakkeiden uuden omistajan vastatessa edellisen omistajan toteuttamien muutostöiden kustannuksista selvennettäväksi ehdotetulla tavalla, on perusteltua arvioida tarkemmin tämän tiedonsaantia aiemman osakkaan muutostöistä ja niiden tulevista kustannusvaikutuksista. Käytännössä osakkeenomistajan muutostyöllä on merkitystä yhtiön tulevan kunnossapitotarpeen ja/tai osakehuoneiston kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien kustannusten kannalta lähinnä silloin, kun työ voi ilmoitusvelvollisuuden synnyttävällä tavalla vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Tällaisista muutostöistä on voimassa olevan lain ja isännöitsijäntodistusasetuksen mukaan annettava tieto isännöitsijäntodistuksella, minkä perusteella osakkeiden ostajalla on yleensä jo tällä perusteella käytettävissään riittävät tiedot kunnossapitokustannusten jakautumisen arvioimiseksi. Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuutta muutostyöstään yhtiölle ei ole perusteltua laajentaa nykyisestä yksinomaan tulevan ostajan mahdollisen tiedontarpeen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden uuden omistajan ja muutoksen teettäneen aiemman omistajan välisiin suhteisiin sovelletaan asuntokauppaa koskevaa lainsäädäntöä ja kaupan ehtoja.

4.1.16 Yhtiökokousta koskevat säännökset

Osakkeenomistajan osallistuminen. Osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen koskevaa asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:n sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että oikeus osallistua yhtiökokoukseen on yksiselitteisesti sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin.

Kutsutapa. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 21 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi sen selventämiseksi, että yhtiökokouskutsun toimittamisessa käytetään osakehuoneistorekisterissä olevaa yhteystietoa. Saman lainkohdan 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi sen selventämiseksi, ettei laissa tarkoitettu osakkeenomistajan ilmoitus ole yksinomainen tapa osakehuoneistorekisterissä olevan yhteystiedon ylläpitämiseksi.

Yhtiökokouksessa nähtävillä pidettävät osakeluettelon tiedot. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 23 §:n 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokoukseen osallistuvien osakkaiden nähtävänä kokouksen aikana olevista osakasluettelotiedoista poistetaan kotikuntaa koskeva tietovaatimus. Tarkoituksena on keventää sääntelyä, koska kotipaikkatietoa ei merkitä huoneistotietojärjestelmään eikä se ole yhtiökokousta varten helposti saatavilla jokaisen osakkeenomistajan osalta. Tilanteet, joissa useammalla osakkeenomistajalla on sama nimi ovat erittäin harvinaisia ja tällöinkin osakkeenomistajat voidaan tarvittaessa erottaa toisistaan sen johdosta, että asunto-osakeyhtiössä osakeryhmät ovat joka tapauksessa yksilöllisiä. Lisäksi ehdotetaan täsmennettäväksi, että osakasluettelotiedoista nähtävänä on oltava osakkeiden lukumäärä osakeryhmittäin. Muutos on selventävä, koska käytännössä asunto-osakeyhtiössä voi

olla vain yksi osakelaji. Näin on perusteltua, että yhtiökokouksessa esillä pidetään osakelajitiedon sijaan tiedot osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavista osakeryhmistä.

4.1.17 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 5 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvan vain näille huoneistolle etua tuottavan uudistuksen toteuttamisen lisäksi myös tällaisen uudistuksen käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain uudistuksesta hyötyviltä osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa myöhemmiltä omistajilta. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistua siitä, että kaikki tällaisten laajakantoisten taikka olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavien uudistuksen kulut, olivatpa ne uudistuksen toteuttamisesta aiheutuvia kertaluonteisia kuluja tai myöhemmästä käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvia kuluja, tulevat yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti katetuksi vain uudistuksesta hyötyviltä osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 §:n 3 momenttia ehdotetaan selvennettäväksi siten, että tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen myöhempien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Muutoksen tarkoituksena on selvittää voimassa olevan lain perusteluista ilmenevää oikeustilaa, jonka mukaan AOYL 6:33.1–2 §:ssä tarkoitettuun toimenpiteeseen suostuneiden osakkeenomistajien kustannusvastuu kattaa sekä uudistuksen toteuttamisesta että kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamisen.

Osakkeenomistajan tiedonsaanti uudistusten käyttö- ja kunnossapitokuluvastuusta. Edellä mainituista asunto-osakeyhtiölain muutoksista seuraa tarve täydentää osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annettua valtioneuvoston asetusta siten, että todistuksesta käy riittävästi ilmi kunkin AOYL 6:32.5 §:n mukaisesta uudistuksesta etua saavan ja AOYL 6:33.3 §:n mukaisesti uudistukseen suostuneen osakkeenomistajan ja osakkeiden myöhemmän omistajan velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen uudistuksen toteutus-, käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi. Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 4 momentin valtuussäännös tarkempien säännösten antamiseen isännöitsijäntodistuksen sisällöstä kattaa mainitun toteuttamiseksi tarvittavan asetuksen muutostarpeen. Ehdotus asetuksen muuttamiseksi on otettu esitykseen liitteeksi.

4.1.18 Osakkeenomistajan tiedonsaanti hallituksen päätöksistä ja huoneistoa koskevasta asiakirjoista

Osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta hallituksen päätöksestä koskevaa asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 6 §:n sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että osakkeenomistajalla olisi hallituksen päätösten lisäksi oikeus saada viivytyksettä tieto yhtiöllä olevasta osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenomistajalla on käytössään riittävät tiedot oman asemansa ja vastuunsa arvioimiseksi.

Osakkeenomistajan tietojensaantioikeutta ei sisällöllisesti ehdoteta olennaisesti laajennettavaksi siitä, mitä tietoja osakkeenomistajalla on oikeus saada kyselyoikeutensa, hallituksen päätöksiä koskevan tietojensaantioikeutensa sekä hyvän yhtiökäytännön nojalla. Ehdotuksen tarkoituksena ei myöskään ole miltään osin rajoittaa osakkeenomistajan

tiedonsaantia nykyisestä. Sen sijaan kyse on siitä, että osakkeenomistaja voisi ehdotuksen perusteella yhtiökokouksessa kysymykseensä annettavan vastauksen ja/tai hallituksen päätöksen tiedoksi saamisen ohella saada jäljennöksen yhtiön hallussa olevasta asiakirjasta, jolla on tapauskohtaisesti merkitystä osakkeenomistajan lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan oikeuden tai velvollisuuden arvioinnin kannalta. Ehdotuksesta ei seuraisi yhtiölle tai sen johdolle erityistä velvollisuutta tiettyjen asiakirjojen laatimiseen tai hankkimiseen, vaan tietojensaantioikeus koskisi asiakirjoja, joka yhtiöllä jo on. Tyypillisesti tällaisia asiakirjoja yhtiölle kertyy muun muassa osakehuoneistojen kunnan asianmukaisen seurannan ja kunnossapitotöiden suunnittelun ja toteuttamisen johdosta.

Osakkeenomistajan kyselyoikeuden ja hallituksen päätöksiä koskevan tietojensaannin sääntelyä vastaavasti myös osakehuoneistoa koskevaa asiakirjaa osakkeenomistajalle annettaessa tulisi kiinnittää huomiota siihen, ettei luovutettavaksi tule salassa pidettäviä henkilötietoja (vrt. tietosuojalainsäädäntö) eikä yhtiön sopimuskumppanien tietoja (mm. käynnissä olevan kilpailutuksen tarjoustiedot).

Ehdotuksesta ei seuraisi osakkeenomistajille jatkuvaa oikeutta tutustua yhtiön kirjanpitoon tai muuhun asiakirja-aineistoon reaaliaikaisesti. Käytännössä esimerkiksi kirjanpito tilikauden aikana toteutetaan vaihtelevasti siten, että tositteita, kohdennuksia ja jaksotuksia täydennetään ja korjataan tilikauden jälkeen tilinpäätöstä laadittaessa. On myös todennäköistä, että suurin osa osakkaista ei tunne kirjanpidon periaatteita sillä seurauksella, että esimerkiksi taloyhtiön tulojen ja menojen kirjanpidollinen eriaikaisuus aiheuttaisi epäselvyyttä. Tarvittaessa osakkeenomistajien oikeudesta tutustua yhtiön kirjanpitoon tilikauden aikana voidaan sopia yhtiökohtaisesti. Tilinpäätöksen perusteena oleva kirjanpito ja yhtiön hallinnon hoitamisen kannalta keskeiset seikat voidaan myös avata tilikauden jälkeen ja/tai suurempien urakoiden ja hankintojen erillisen loppuselvityksen yhteydessä osakkaille siten, että tällainen yksityiskohdatkin kattava avoimuus ei vaikeuta tarpeettomasti taloyhtiön hallinnon hoitamista. Osakkeenomistajalla ei näin olisi esimerkiksi oikeutta vaatia yhtiön kirjanpitoa yleisesti nähtäväksi sen perusteella, että hänen osakkeisiinsa kohdistuu yleinen vastikkeenmaksuvelvollisuus. Toisaalta hänellä olisi oikeus saada nähtäväkseen esimerkiksi dokumentaatio siitä, paljonko osakkeenomistajan aiemmin tekemä muutostyö on aiheuttanut hänen maksettavakseen tulevia lisäkustannuksia yhtiön kunnossapitotyön toteuttamisen yhteydessä.

Laissa ehdotetaan säädettäväksi mahdollisuudesta periä asiakirjan antamisesta osakkeenomistajalle aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Käytännössä tällaiset kustannukset voivat seurata lähinnä siitä, että yhtiön hallussa olevasta osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta tulee peittää tai muuten rajata pois sellaiset tiedot tai kohdat, joita ehdotettu osakkeenomistajan tiedonsaantioikeus ei kata. Osakkeenomistajalta perittävällä kustannuksella tulisi voida kattaa tällaisesta asiakirjan muokkaamisesta tai rajaamisesta aiheutuvasta työstä tosiasiaassa johtuvat kustannukset eikä asiakirjan antamisesta perittävällä kustannuksella tulisi voida tarpeettomasti rajata tiedonsaantioikeuden käyttämistä. Käytännössä asiakirjan tai sen jäljennöksen toimittamisesta ei aiheutune yhtiölle erityistä kustannusta, jos se voidaan antaa sellaisenaan ja sähköisessä muodossa (esim. sähköpostitse) osakkeenomistajalle.

4.1.19 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta

Lain 8 lukuun ehdotetaan lisättäväksi säännökset, jotka mahdollistavat asunto-osakeyhtiön ryhtymisen toimiin yhtiön hallintaan ottamaan osakehuoneistoon jätettyyn omaisuuteen puuttumiseksi. Osakehuoneistoon jätetyn omaisuuden lisäksi sääntelyssä ehdotetaan otettavaksi huomioon yhtiön tiloihin jääneen osakkaan tai asukkaan omaisuuden käsittely silloin, kun omaisuudesta on merkittävää haittaa tilojen käytölle. Molempien mainittujen tilanteiden osalta

sääntely perustuisi viime kädessä siihen, että omistusoikeus omaisuuteen siirtyisi tietyin edellytyksin ja tietyssä määräajassa yhtiölle.

Osakkeenomistajan ja asukkaan omaisuudensuoja ehdotetaan otettavaksi sääntelyssä huomioon siten, että yhtiölle asetettaisiin pääsääntöisesti ilmoitusvelvollisuus yhtiön hallintaan otettuun osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta. Omaisuus siirtyisi yhtiölle vasta määräajan kuluttua, ja yhtiöllä olisi velvollisuus huolehtia omaisuudesta ennen määräajan päättymistä. Yhtiön hallintaan ottaman osakehuoneiston osalta ehdotus koskisi vain tilanteita, joissa huoneistossa asuva osakas tai asukas olisi vapaaehtoisesti poistunut huoneistosta eikä enää käyttäisi huoneistoa. Näissä tapauksissa säännöksellä voidaan selventää oikeustilaa ja siten osaltaan vähentää yhtiöiden tarvetta turvautua häätömenettelyyn osakehuoneistoon jääneeseen irtaimistoon puuttumiseksi. Tilanteissa, joissa olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että osakehuoneistossa yhä asutaan tai sitä käytetään, sovellettaisiin edelleen voimassa olevia yleissäännöksiä häätömenettelystä. Yhtiön tiloihin jääneen omaisuuden osalta ehdotus voisi tulla sovellettavaksi muutenkin kuin osakehuoneiston hallintaanoton yhteydessä ja koskisi omaisuutta, josta on merkittävää haittaa yhtiön tilojen käytölle ja jonka suhteen osakkaat tai asukkaat eivät olisi esittäneet vaatimuksia asianmukaisesta ilmoittamisesta seuraavassa määräajassa.

Ehdotus koskisi kaikenlaista omaisuutta, ei vain vähäarvoista tai arvotonta omaisuutta. Pääsäännön mukaan omaisuus siirtyisi yhtiön omistukseen kuukauden kuluttua siitä, kun yhtiö on ilmoittanut omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä ja kun osakas tai asukas ei mainitun ajan kuluessa ole siirtänyt pois tai muuten vastaanottanut omaisuutta.

Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi yhtiön velvollisuudesta huolehtia omaisuudesta edellä mainittuna aikana, sekä osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen velvollisuudesta korvata yhtiölle tästä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Yhtiö saisi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden.

4.1.20 Erityinen tarkastus

Erityistä tarkastusta koskevan sääntelyn tarkoituksena on palvella vähemmistöosakkeenomistajien tiedontarvetta erityisesti vahingonkorvausvaatimusten esittämistä silmällä pitäen.

Asunto-osakeyhtiölain erityistä tarkastusta koskevaan sääntelyyn ehdotetaan tehtäväksi osakeyhtiölain ajantasaistamista vastaavat muutokset siltä osin, kun tämä on tarkoituksenmukaista yhtiöiden erilainen toiminnan tarkoitus huomioon ottaen. Lain 9 luvun 13 §:n 1 momentissa ehdotetaan ensinnäkin selvennettäväksi, että tarkastus voi koskea enintään sen hakemisesta päättäneeseen yhtiökokoukseen ulottuvaa ajanjaksoa.

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös yhtiön johdon velvollisuudesta avustaa erityistä tarkastajaa. Säännösten rikkominen tai laiminlyönti voisi ehdotuksen mukaan tulla rangaistavaksi asunto-osakeyhtiörikkomuksena, minkä lisäksi erityisestä tarkastuksesta annettavaa lausuntoa koskevaa säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että tarkastajan olisi lausunnossa mainittava tämän velvollisuuden täyttämistä.

Laissa ehdotetaan täsmennettäväksi lausunnosta ilmoittamista ja sen käsittelyä yhtiökokouksessa koskevia säännöksiä sekä mahdollistamalla tarkastajalle ennakon tai vakuuden saaminen palkkiostaan. Laissa ehdotetaan lisäksi luovuttavaksi säännöksestä, jonka perusteella tuomioistuim voi erityisestä syystä velvoittaa tarkastusta hakeneen korvaamaan yhtiölle sen kulut tai kuluja.

Ehdotettujen muutosten tarkoituksena on sujuvoittaa ja tehostaa erityiseen tarkastukseen liittyvää menettelyä tarkastuksen käytettävyyden lisäämiseksi ja toimivuuden parantamiseksi. Tällä pyritään parantamaan vähemmistöosakkeenomistajien mahdollisuuksia hyötyä erityisestä tarkastuksesta sekä vahvistaa heidän tiedonsaantioikeuksiaan.

4.1.21 Osakeanti

Asunto-osakeyhtiölain 13 luvun 2 §:n 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokouksen päättämä osakeantivaltuus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa osakeantien järjestämistä.

4.1.22 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen

Asunto-osakeyhtiölain 23 luvun 2 §:n 3 momentista ehdotetaan poistettavaksi maininta hallituksen oikeudesta kanteen nostamiseksi yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi. Tavoitteena on selventää sääntelyä ja estää mahdolliset epäselvät tilanteet, joissa hallitus voisi nostaa mitättömyyskanteen ja toimia yhtiön edustajana yhtiön vastatessa kanteeseen.

4.1.23 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

Asunto-osakeyhtiölain 28 lukuun ehdotetaan otettavaksi säännös keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuusta. Säännös vastaisi sisällöltään lain 24 luvun 6 §:n säännöstä asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuusta asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta. Mainitusta asunto-osakeyhtiölain säännöksestä poiketen ehdotettavassa uudessa säännöksessä otettaisiin huomioon AOYL 28:1.2 §:stä johtuva mahdollisuus keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiön sovellettavasta yhtiölaista määräämiseen yhtiöjärjestyksessä.

Laissa ehdotetaan lisäksi säädettäväksi siitä, ettei keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voisi poiketa ehdotettavan uuden yhtiön vahingonkorvausvastuuta koskevan säännöksen soveltamisesta. Käytännössä ehdotus rajoittaisi vahingonkorvaukseen sovellettavan yhtiölain valintaa tältä osin uuden perustettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Toisaalta pakottavasta säännöksestä johtuisi, että sitä sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin perustuvaan vahinkoon säännöksestä poikkeavan yhtiöjärjestyksensä sijasta. Ehdotuksen vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos olisi ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

Lisäksi ehdotetaan teknistä täsmennystä siltä osin, että asunto-osakeyhtiöiden ohella myös keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä huomioidaan energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU mukaisesti siirtymä kulutusperusteiseen mittaukseen lain 3 luvun 4 a §:n mukaisesti (ks. tarkemmin hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta 104/2020, vp).

4.1.24 Julkisen osakeluettelon tietosisällöksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:än ehdotetaan lisättäväksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä. Tieto on tarpeen osakeluettelon ajantasaisuuden varmistamiseksi.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Yleistä

Suomessa oli vuonna 2025 arviolta noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asuu n. 2,5 miljoonaa asukasta. Nykytilassa on kuvattu tarkemmin asunto-osakeyhtiöitä koskevia tilastotietoja. Vaikutusten kannalta keskeistä on tuoda esiin, että vaikutusten kohdejoukko on heterogeeninen ja ehdotusten vaikutukset seuraavat yhtiön ja sen osakkaiden omista valinnoista. Vaikutusten keskinäiset suhteet ja yhteisvaikutukset riippuvat kustakin taloyhtiöstä, osakaskunnasta ja omistussuhteista.

Esityksen välittömät vaikutukset kohdistuvat pääasiassa taloyhtiöön, sekä sen osakkaisiin ja asukkaisiin. Ehdotuksilla pyritään selkeyttämään oikeustilaa ja yhtäältä helpottamaan yhtiön päätöksentekoa niin, että siitä erityisesti yhtiön johdolle aiheutuvat selonottokustannukset pienenevät ja osakkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat. Toisaalta oikeustilan selvittäminen voi helpottaa (maallikko)johdon ja isännöitsijöiden toimintaa epäselvissä tilanteissa, kun esimerkiksi vikaantuneiden vesimittareiden aiheuttamat kustannukset voidaan periä suoraan ehdotettavan säännökseen perustuen.

Edelleen yleisellä tasolla ehdotusten tarkoituksena on parantaa osakkaiden oikeuksia ja mahdollisuuksia ennakoida esimerkiksi vastikkeen maksuvelvollisuuden kehittymistä tulevaisuudessa. Koska osakasjoukko on heterogeeninen, on ehdotuksissa otettu huomioon eri asemassa olevat osakkaat, kuten sellaiset osakkaat, jotka eivät välttämättä ymmärrä oikeuksiaan taikka velvollisuuksia. Esimerkiksi sähköistä tiedoksiantoa koskevassa ehdotuksessa on tehty erityisjärjestelyjä tällaisten henkilöiden osalta.

Ehdotetut muutokset voivat tehostaa yhtiön toiminnan tehokkuutta sekä kiinteistöjen asianmukaista ylläpitoa. Esimerkiksi ehdotetut uudet hallintaanottooperusteet voivat ehkäistä haittoja tehokkaammin, kun yhtiöllä on parempi mahdollisuus puuttua erilaisiin häiriötilanteisiin. Lisäksi taloyhtiön hallittua alasajoa koskevat ehdotukset, kuten osakehuoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen, voivat helpottaa yhtiön päätöksentekoa kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidosta, kehittämisestä ja kulujen rajoittamisesta.

Esityksen olennaiset vaikutukset on koottu alla olevaan taulukkoon. Yksityiskohtaisesti ehdotusten vaikutuksia vaikutuslajikohtaisesti käsitellään jäljempänä.

Taulukko 7. Esityksen olennaiset vaikutukset.

Vaikutuslaji	Olennaiset vaikutukset
Taloudelliset vaikutukset	- Välittömiä vaikutuksia osakkaisiin ja asukkaisiin mm. vastikkeenmaksuvelvollisuuteen ja sen ennakointiin. - Välittömiä vaikutuksia taloyhtiöön, sen toiminnan tehokkuuteen ja toimintaympäristöön. Vaikutuksia mm. päätöksentekoon, kiinteistön ylläpitoon, kehittämiseen ja kulujen rajoittamiseen.

	- Välittömiä vaikutuksia taloyhtiön johtoon (hallitus ja/tai isännöitsijä). Vaikutuksia mm. päätöksen tekemisen arviointiin ja hallinnolliseen taakkaan.
Ympäristövaikutukset	- Voi olla yksittäistapauksissa vähäisiä vaikutuksia ekologisen kestävyuden parantamiseen asumisessa.
Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset	- Ehdotetut muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, etteivät niiden vaikutukset muodostu merkittävästi erilaisiksi eri ihmisryhmille. - Voi olla vähäisiä vaikutuksia tuomioistuinten ja viranomaisten työmääriin. - Voi olla vähäisiä vaikutuksia tietoyhteiskuntaan, erityisesti sähköisten toimintatapojen edistämiseen.

Yksi taloyhtiöiden toimintaympäristöön vaikuttava tekijä on alueellinen rakennemuutos, jota kuvataan nykytilassa. Erityisesti rakennemuutoksen takia taloyhtiöt voivat olla hyvinkin erilaisessa asemassa toimintaedellytysten suhteen. Siten välittömät vaikutukset liittyvät siihen, millä tavoin taloyhtiöissä tehdään päätöksiä. Välillisesti ehdotukset voivat vähäisissä määrin vaikuttaa esimerkiksi alueiden arvojen kehitykseen ja rahoitusmahdollisuuksiin. Asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä ei kuitenkaan voida vaikuttaa rakennemuutoksen taustalla oleviin juurisyihin, mutta asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä voidaan pyrkiä rajoittamaan siitä aiheutuvia kielteisiä seurauksia erityisesti yhtiöille ja osakkeenomistajille.

Esityksen liitteenä on alustava valtioneuvoston asetusluonnos osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. Muuttamista ehdotetaan pääasiassa esityksessä ehdotettavien lain muutosten huomioon ottamiseksi. Siten asetusmuutokset lisäävät jossain määrin asunto-osakeyhtiön isännöitsijän tietojenantovelvollisuutta, mistä aiheutuvat kulut voidaan kuitenkin periä isännöitsijäntodistusten tilaajilta. Pankkien ja muiden rahoituslaitosten kannalta ehdotukset yhdenmukaistavat ja parantavat osakehuoneiston arvoon vaikuttavien tietojen saatavuutta. Asetusehdotus korostaa pidemmän tähtäimen suunnitelmallisen, säännöllisen, tehokkaan ja säästeliään kiinteistönpidon merkitystä samansuuntaisesti kuin esityksessä ehdotetut muutokset. Asetusluonnoksesta aiheutuvia vaikutuksia on tarvittaessa mainittu jäljempänä käsiteltävien yksityiskohtaisten ehdotusten yhteydessä.

4.2.2 Taloudelliset vaikutukset

4.2.2.1 Vaikutukset taloyhtiöille ja osakkeenomistajille

Yleisesti arvioiden ehdotetuista asunto-osakeyhtiölain muutoksista aiheutuu yhtiölle vain vähäisiä välittömiä kustannuksia. Tällaisia kustannuksia aiheutuu pääasiassa siitä, että taloyhtiön johto (hallitus ja mahdollinen isännöitsijä) käyttää aikaa esimerkiksi uusiin velvollisuuksiin perehtymiseen. Toisaalta taloyhtiön johdon käyttämää työaikaa ei ole mahdollista arvioida euromääräisesti sääntelytaakkalaskuria hyödyntämällä, koska valtaosin taloyhtiöissä on maallikkohallituksia ja osin myös maallikkoisännöitsijöitä, jolloin hallinto hoidetaan vapaaehtoisin. Ammatti-isännöitsijöiden osalta uusien velvoitteiden toteuttaminen

vaikuttanee palveluiden hinnoitteluperusteisiin, mikä näkyy viime kädessä taloyhtiön isännöintipalveluiden hinnoittelussa ja jää taloyhtiöiden maksettavaksi.

Ehdotuksissa on mahdollisuuksien mukaan pyritty vähentämään taloyhtiöille aiheutuvia hallinnollisia rasitteita esimerkiksi sääntelyä selkeyttämällä ja päätöksentekovaatimuksia keventämällä. Ehdotetuilla muutoksilla pyritään myös parantamaan osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia, jolloin muutoksilla voi olla myönteistä vaikutusta esimerkiksi riittäisyyksistä aiheutuviin selvittelykustannuksiin ja jopa oikeudenkäyntikuluriskin muodostumiseen oikeustilan selventyessä.

Alla esitetään yhteenveto keskeisistä taloudellisista vaikutuksista. Taulukossa ei ole huomioitu tilanteita, joissa vastuunjaosta on poikettu yhtiöjärjestyksellä. Vaikutuksia kuvataan jäljempänä tarkemmin per ehdotus.

Taulukko 8. Yhteenveto taloudellisista vaikutuksista.

Vaikutusmekanismi	Ehdotukset	Kohdejoukko	Vaikutuksen luonne
Hallinnon kustannusten pieneneminen	Yhtiökokouksen kutsutavan selventäminen; vesikustannusten jakaminen; yhtiön tiedonsaanti MML; sähköautojen latauspisteitä koskevien kustannusten jako; osakeantivaltuutuksen voimassaoloajan pidentäminen	Kaikki yhtiöt	Vähemmän virheitä ja selvittelyä; ei ylimääräisiä yhtiökokouksia päätöksentekoa varten
Kunnossapitokustannusten kohdentuminen	Osakkaan muutostyövastuun selventäminen; osakkaan huolenpitovastuun käytettävissään olevista tiloista; ikkunavastuun täsmentäminen	Kaikki yhtiöt	Riitojen ja tulkintaepäselvyyksien väheneminen; korjaus- ja kunnossapitokustannusten tehokkaampi suunnittelu ja toteutus
Hallittu alasajo - Päätöksentekomenettelyn selkeytyminen	- Ylimääräisten kokousten ja tulkintariitojen	Yhtiöt, joissa alasajo on	- Selkeämpi menettely vähentää

- Selvitystilan kustannusten ennakoitavuus ja oikeudellisten epäselvyyksien väheneminen - Osakkaiden maksuhalukkuuden ennakointi hallitun alasajon uhatessa - Isännöinnin ja hallinnon kuormituksen väheneminen, kun päätösvalta siirtyy yhtiölle	- en vähenemine n - Selvittäjän ja asiantuntijoiden kulut ennakoitavissa; vähemmän riitoja ja neuvontakuluja - Parempi varautumine n yhtiön taloudellisiin seurauksiin	todennäköinen	kokous- ja hallintokuluja - Parempi suunnittelu ehkäisee lisäkustannuksia - Arvonalentumisen ehkäisy ja parempi ajoitus
---	--	----------------------	---

Lyhytvookrausta koskevat sääntelyehdotukset. Yleisellä tasolla vaikutukset liittyvät siihen, miten asunto-osakeyhtiöillä mahdollistetaan lyhytvookrauksen toimintaedellytykset aiheuttamatta yhtiölle, muille osakkaille ja asukkaille tarpeettomia kustannuksia. Ehdotetun lyhytvookrausta koskevan sääntelyn tavoitteena on, että kukin osakkeenomistaja voi käyttää osakehuoneistoaan haluamallaan tavalla asumiseen sekä pidempi- tai lyhyempiaikaiseen vuokraamiseen siten, ettei siitä aiheudu yhtiölle, osakkaille ja asukkaille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai muuta haittaa. Ehdotus ei tältä osin poikkea olennaisesti voimassa olevan lain osakehuoneiston käyttöä koskevista periaatteista eikä sillä puututa osakkeenomistajien perusteltuihin odotuksiin siitä, miten ja minkälaisin vaikutuksin osakehuoneiston käyttö yhtiöjärjestyksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on järjestettävä. Ehdotuksella ei ole tarkoitus kieltää tai rajoittaa lyhytvookrausta kategorisesti eikä siitä mahdollisesti aiheutuvan haitan perusteella, jotta ei puututa perusteettomasti osakkaan taloudellisten toimintaedellytysten toteutumiseen taikka kilpailuneutraliteettiin eri toimijoiden välillä: asuinhuoneiston lyhytvookraus voi olla yksittäisen osakkeenomistajan tai institutionaalisen sijoittajan asutossijoitukseen liittyvää toimintaa, taikka se voi tarjota huoneistossa asuvalle osakkeenomistajalle mahdollisuuden hyödyntää huoneistonsa taloudellista arvoa elämäntilanteensa mukaan silloin, kun pidempiaikaisille vuokrasuhteille ei ole alueella kysyntää. Näin tarkoituksena on, että lyhytvookrauksen sallittavuus tulisi arvioitavaksi tapauskohtaisesti, kaikki asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen.

Huoneiston hallintaanotolla voidaan turvata se, että yhtiö ei kärsi taloudellista vahinkoa esimerkiksi sen johdosta, että lyhytaikaiset vuokralaiset aiheuttavat vahinkoa esimerkiksi yhtiön tiloissa. Tilastollista tietoa siitä, kuinka paljon taloyhtiöissä on havaittu lyhytvookrauksesta aiheutuvia haittoja ei ole. Etujärjestöt ovat kuitenkin tehneet jäsenilleen yksittäisiä kyselyitä aiheesta, joiden tulosten pohjalta voidaan havaita, että suhtautuminen lyhytvookraukseen ja sen aiheuttamiin haittoihin vaihtelee. Esimerkiksi Suomen Vuokranantajien vuonna 2024

toteuttaman kyselyn mukaan vain harva oli havainnut lyhyt vuokrauksesta aiheutuvia häiriöitä⁹⁴. Toisaalta Kiinteistöliiton vuonna 2020 toteutetussa kyselyssä lyhytaikaiseen vuokraustoiminnassa tyypilliset haasteet liittyivät esimerkiksi meluun, jätteiden lajitteluun ja yleisiin turvallisuusasioihin. Kyselyn mukaan noin joka kolmannessa tapauksessa taloyhtiö on joutunut puuttumaan toimintaan esimerkiksi antamalla toiminnanharjoittajalle huomautuksen tai hallintaanottovaroituksen. Vastaajista kaksi kolmesta koki, että sääntely lyhyt vuokrauksesta on epäselvää.⁹⁵ Esityksessä ehdotetuilla keinoilla voi olla myönteistä vaikutusta oikeustilan selventämisen kannalta, ja toisaalta vaikutusta voi olla myös siihen, että taloyhtiö voi hallintaanottomenettelyn kautta vaikuttaa lyhyt vuokrauksesta aiheutuvien suorien lisäkustannusten syntymiseen. Toisaalta sääntelyllä on tarkoitus varmistaa se, ettei osakkeenomistajan hallinto-oikeuteen puututa ilman riittävän painavaa perustetta ja että osakkeenomistajalla on yhtiön tätä oikeusasemaansa olennaisesti vaikuttavaa keinoa käyttäessä käytettävissään riittävät oikeussuojakeinot. Hallintaanotto perusteiden täydentämistä käsitellään tarkemmin jäljempänä tässä jaksossa.

Lyhyt vuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan tietojenanto- ja huolellisuusvelvollisuudella toimintansa järjestämisestä voidaan varmistua siitä, että lyhyt vuokrauksesta osakkeenomistajalle aiheutuva hyöty ja siitä yhtiölle, osakkaille ja asukkaille aiheutuva riski jakautuvat ennakoitavalla ja oikeudenmukaisella tavalla. Lyhyt vuokraukseen voi muiden osakkaiden kannalta liittyä esimerkiksi riski siitä, että vahingot jäävät muiden osakkaiden maksettaviksi, sillä lyhyt vuokralaisella ei välttämättä ole pitkäaikaista vuokralaista vastaavaa kannustinta huoneiston huolelliseen käyttöön. Hyötyjen ja riskien jaon kannalta on perusteltua edellyttää, että lyhyt vuokrausta harjoittava osakkeenomistaja käytettävissä olevin keinoin valitsee huolellisesti vuokralaisensa ja vahinkojen välttämiseksi ohjeistaa tätä riittävällä tavalla osakehuoneistojen ja taloyhtiön tilojen käytöstä. Samoin on perusteltua edellyttää, että osakkeenomistaja käytettävissä olevin keinoin myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen lyhyt vuokralaiselta antamalla yhtiölle vahingonkorvauksen vaatimiseksi tarvittavia tietoja. Tällä on vaikutusta erityisesti yhtiön taloudellisen aseman turvaamiseen, kun riski siitä, että yhtiö joutuisi maksamaan esimerkiksi lyhyt vuokralaisen aiheuttaman vesivahingon kustannukset pienenee.

Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta. Yhtiön omien osakkeiden hankinta voi yleensä liittyä tilanteisiin, joissa asunto-osakeyhtiön liikehuoneistoissa harjoitettavan liiketoiminnan edellytyksen ovat heikentyneet. Verohallinnon tiedossa olevista asunto-osakeyhtiöistä noin 5 prosentissa on ollut vuonna 2024 asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja. Kiinteistöliiton kyselyiden perusteella valtaosa asunto-osakeyhtiöistä, joissa on liikehuoneistoja, sijaitsee pääkaupunkiseudulla erityisesti kerrostaloissa⁹⁶. Käytännössä liikehuoneisto on liikkeenharjoittajan hallinnassa joko omistettujen osakkeiden tai vuokrasopimuksen perusteella. Usein liiketoiminnan edellytysten heikentymisessä voi olla kyse alueellisen rakennemuutoksen vaikutuksesta, jolloin yhtiön intressissä voi olla tällaisten

⁹⁴ Suomen Vuokranantajat: Kysely: lyhyt vuokrausta käyttänyt Suomessa joka neljäs, häiriöt harvinaisia 27.11.2024. Saatavilla: <https://vuokranantajat.fi/uutiset/kysely-lyhyt vuokrausta-kayttanyt-suomessa-joka-neljäs-hairiot-harvinaisia/>.

⁹⁵ Kiinteistöliitto: Lyhytaikainen vuokraaminen taloyhtiöissä, keskeiset tulokset 16.6.2020. Saatavilla: <https://ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/media/1hvnj3sd/lyhytaikainen vuokraustoiminta2020.pdf>. Vastaavasti vuonna 2025 Uudenmaan jäsenille toteutetussa kyselyssä suurimmat haitat liittyivät vastaajien mukaan meluun, roskaamiseen tai muihin häiriöihin. Ks. Kiinteistöliitto Uusimaa: Lyhytaikainen vuokraus taloyhtiössä -kysely. Saatavilla: https://www.ukl.fi/wp-content/uploads/Kysely_Lyhytaikainen-vuokraus-taloyhtiössä-diat_10.12.2025.pdf.

⁹⁶ Kiinteistöliiton tilastot: Hoitovastikekysely 2025.

osakkeiden hankkiminen itselleen esimerkiksi osakkaan maksukyvyttömyystilanteissa. Tällöin vaikutusta voi olla sekä osakkeita luovuttaneen tahon että yhtiön taloudellisiin toimintaedellytyksiin: luovuttava taho voi minimoida esimerkiksi korjauksesta aiheutuvan kustannustaakan, kun yhtiö voi huoneiston hankittuaan arvioida sen hyödyntämistä pidemmällä aikavälillä. Yhtiön ei myöskään tarvitse maksaa vastiketta hankkimistaan osakkeista, mutta toisaalta se menettää niistä saatavan tuoton. Vastikkeettoman hankinnan helpottaminen voi kuitenkin myös vähentää riskiä osakkeiden luovuttamisesta nimellisellä summalla bulvaanille tai muulle maksukyvyltään heikolle osakkaalle, jolla ei ole aikomusta tai mahdollisuutta maksaa huoneiston vastikkeita.

Päätöksentekoodellytysten muuttaminen niin, että yhtiökokous voi päättää hankinnasta yksinkertaisella enemmistöllä, selventäisi omien osakkeiden hankintaan koskevaa päätöksentekomenettelyä, koska nykytilassa päätöksentekomenettely on vastikkeettoman ja vastikkeellisen saannon osalta erilainen, joten on tulkinnanvaraista, onko saanto vastikkeeton, jos osakkeet lahjoitetaan yhtiölle ja osakkeisiin kohdistuu maksamaton lainaosuus tai maksamattomia vastikkeita. Edelleen osakkaiden tiedonsaanti helpottuisi, koska osakkaille tulisi toimittaa riittävät tiedot päätöksen vaikutusten arvioimiseksi. Näin ehdotus suojaisi osakkaita myös odottamattomilta taloudellisilta vaikutuksilta. Tällä voi olla vaikutusta erityisesti pieniin taloyhtiöihin, joissa päätöksen vaikutukset voivat heijastua olennaisesti muiden osakkaiden yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen. Päätöksen käsittely yhtiökokouksessa mahdollistaisi näin hankintapäätösten taloudellisten edellytysten tehokkaamman arvioinnin. Vastaavasti se, että yhtiökokous voi päättää omien osakkeiden mitätöinnistä, helpottaisi ja nopeuttaisi päätöksentekoa, kun mitätöinnistä voitaisiin päättää omien osakkeiden hankinnan yhteydessä.

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen. Esityksessä ehdotetaan, että osakkaan suostumusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakeryhmän osakkeenomistajan osakkeista ja äänistä.

Usein liikehuoneistojen vastikeperusteet on jyvitetty yhtiöjärjestyksessä asuinhuoneistojen vastikeperusteita korkeammiksi. Korkeampi yhtiövastikeperuste voi haastaa liiketilaosakkaiden maksukykyä, jos liiketoiminnan harjoittamisen edellytykset kohteessa ovat alentuneet esimerkiksi kaupan murroksen tai laajemminkin alueen elinkeinopoliittisten muutosten johdosta. Huoneistoille myöskään välttämättä löydy liiketoiminnallista käyttöä. Yksittäisen liiketilaosakkaan maksuvaikeudet saattavat siten jäädä muiden osakkaiden maksettavaksi ja voivat jopa vaarantaa sekä taloyhtiön että osakkaiden maksukyvyyn. Ehdotuksella voidaan näin vaikuttaa siihen, että yhtiö voi aiempaa joustavammin muuttaa sisäistään rakennetta sopeutuakseen esimerkiksi liiketilojen vähentyneeseen kysyntään. Toisaalta ehdotus mahdollistaa myös muut erilaiset käyttötarkoituksimuutostilanteet, joten se edistää myös muuntojoustavuutta.

On todennäköistä, että liikehuoneistoja ja vastaavia muun käyttötarkoituksen osakehuoneistoja, joiden käyttötarkoituksen muutokseen vastikeperusteen muutostarve voi liittyä, on vähemmän pienen osakehuoneistomäärän yhtiöissä. Ehdotuksella arvioidaan siten olevan vaikutusta suurempiin yli 10 osakehuoneiston taloyhtiöihin, joita on arviolta noin puolet taloyhtiöiden kokonaismäärästä. Jos vaikutukset kohdistuisivat enemmän määrin tällaisiin suurempiin yhtiöihin, käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuva vastikeperusteen muutos ei vaikuttaisi merkittävästi muiden osakkaiden maksuvelvollisuuden muuttumiseen. Toisaalta on

mahdollista, että käyttötarkoituksmuutoksen kohteena oleva on enemmistöosakas, jolloin vaikutukset muiden osakkaiden maksuvelvollisuuteen voisivat olla suurempia. Taloyhtiön toimintaedellytysten kannalta säännöksellä arvioidaan kuitenkin olevan olennainen vaikutus erityisesti niissä taloyhtiöissä, joissa kannattamaton liikehuoneisto on tarpeen muuttaa asuinhuoneistoksi.

Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen. Selvitystilaa ja luovutusta eli yhtiön purkamista koskevilla säännösehdoilla pyritään helpottamaan tällaisten päätösten tekemistä osakkeenomistajien kannalta hallitulla ja riittävän turvallisella tavalla. Hallitun alasajon tulevaisuuden näkymien arviointi on kuitenkin hankalaa asian riippuessa käytetyistä tulevaisuuden odotuksista, kuten talousnäkymistä ja yleisesti korjausrahoituksen saamisesta. Kiinteistöliiton vuosina 2023 ja 2025 toteuttamien Talous- ja rahoituskyselyiden perusteella yksittäisissä taloyhtiöissä ei ole juurikaan keskusteltu taloyhtiöiden alas ajavasta strategiasta tai tehty siitä päätöksiä (N=250–300 yksittäistä isännöitsijää, jotka hallinnoivat yhteensä noin 7 000 taloyhtiötä kaikkialla Suomessa). Toisaalta yksittäisen kyselyn tuloksia tukee se, että Kaupparekisteriin on nykyisen sääntelyn seitsemän vuoden voimassaoloaikana rekisteröity vain kolme AOYL 6:38 §:n mukaiseen päätökseen liittyvää yhtiökokouskutsua, josta kaksi on koskenut asunto-osakeyhtiöitä. Edellä kuvatusta ja voimassa olevan säännöksen erittäin vähäisestä soveltamisesta voidaan päätellä, että tällaisia päätöksiä käytännössä jäänee ainakin jossakin määrin tekemättä niissäkin tapauksissa, joissa se olisi toiminnan jatkamisesta aiheutuva vahinko huomioon ottaen perusteltua. Tällaisten tapausten lukumäärää on kuitenkin vaikea luotettavasti arvioida ja menettelyn tulevaan käyttöön liittyy epävarmuutta, koska lukumäärään vaikuttavat mm. edellä kuvatun rakennemuutoksen hidastumiseen tai kiihtymiseen liittyvät osakkeiden arvomuutokset, sekä rahoituksen saatavuus (nk. bankability).

Ehdotetun AOYL 6:38 §:n määräänemmistöpäätöstä koskevien edellytysten keventäminen voi sujuvoittaa ja nopeuttaa päätöksentekoa. Vaikutusta arvioidaan olevan siihen, että hankkeiden toteutusta koskevat päätökset tehdään riittävien tietojen perusteella ja että päätökset ovat taloudellisesti yhtiön ja kaikkien osakkaiden edun mukaisia. Hankkeet ovat kuitenkin yksilöllisiä ja niiden kannattavuus liittyy esimerkiksi siihen, vaikuttaako rakennemuutos voimakkaasti alueeseen.

Ehdotus huomattavan vahingon arvioinnin täydentämisestä vaikuttaisi laajentavasti säännöksen soveltamisalaan, jolloin säännöstä voitaisiin soveltaa erilaisissa taloyhtiöissä ja tilanteissa aiempaa joustavammin. Esimerkiksi rivitaloissa ja paritaloissa osakkailla voi olla yhtiöjärjestysmääräyksiin perustuva laajempi vastuu kunnossapidosta kuin kerrostaloissa. Kun myös tällainen osakkaan vastuulla oleva kunnossapito voitaisiin huomioida huomattavan vahingon arvioinnissa, voisi yhtiö päättää joustavammin yhtiön toiminnan päättämisestä kaikki olosuhteet huomioon ottaen. Toisaalta tilanne voi ylipäätään olla sellainen, että yhtiön rakennukset ovat laajasti vaurioituneet tai korjaustarpeessa, ja yhtiöön kohdistuva maksutaakka voi ylittää taloyhtiön ja osakkaiden maksukyvyyn. Kun arviointivaatimuksia kevennetään, voi yhtiö paremmin kohdistaa jäljellä olevat taloudelliset resurssinsa sellaisiin toimiin, joita yhtiön toiminnan hallittu alasajo edellyttää. Tällaisia toimia voivat esimerkiksi olla yhtiön velkojen kantojen selvittäminen ja tarvittavat rahoitus- ja vakuutusjärjestelyt. Lisäksi on mahdollista, että kunnossapidon tason laskeminen päätöksen perusteella vähentää luovutettavan kiinteistön ja rakennuksen ylläpitoon käytettäviä kustannuksia, mikä voi viime kädessä kasvattaa osakkeenomistajalle tulevaa jako-osuutta purkautuvan yhtiön netto-omaisuudesta.

Riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimuksen keventäminen voi laskea selvitystilaa ja luovutusta koskevan päätöksen valmistelukustannuksia. Ehdotuksen mukaisesta riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimuksesta yhtiölle aiheutuvien kustannusten

voidaan arvioida vastaavan voimassa olevaa sääntelyä paremmin tällaisesta lausunnosta yhtiön päätöksenteon kannalta saatavaa hyötyä ja osakkaiden tiedontarvetta. Nykytilassa ei ole saatavilla tietoa siitä, minkälaista asiantuntemusta taloyhtiöt edellyttävät riippumattomalta asiantuntijalta. Huomiota olisi mahdollisesti kiinnitettävä ainakin siihen, mitä osaamisvaatimuksia asiantuntijalta edellytetään arvioinnin sisältökriteerien täyttämiseksi. Hallitun alasajon osalta keskeisiä vaatimuksia asiantuntijalle lienee ovat mm. talousosaaminen ja rakennustekniikkaa koskeva osaaminen. On mahdollista, että säännöksen lisääntyvä soveltaminen voi vaikuttaa siihen, että jatkossa esimerkiksi rakennusliikkeet ja kiinteistökehittäjät ovat kiinnostuneita kehittämään ja tarjoamaan tällaisia palveluita taloyhtiöille.

Asunto-osakeyhtiön konkurssi. Asunto-osakeyhtiön maksukyvyttömyys on tilanne, jolla voi olla huomattavan kielteisiä vaikutuksia yhtiön osakkaiden ja asukkaiden kannalta. Tähän tilanteeseen päätymistä on toisaalta vaikea estää, jos yhtiön omaisuus on menettänyt tai menettämässä arvoaan, kustannukset kohonneet, taikka yhtiön osakaskunnasta tai muualta ei löydy riittävää kykyä tai halukkuutta toiminnan jatkorahoitukseen tai rahoituksen lisäämiseen. On siten väistämätöntä, ja viime kädessä yhtiön velkojien kannalta tarpeen, että asunto-osakeyhtiö on voitava asettaa konkurssiin.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja koskevia tilastotietoja kuvataan esityksen nykytilassa. Suhteessa asunto-osakeyhtiöiden kokonaismäärään, konkurssit ovat yksittäisiä ja harvinaisia. PRH:n Virre-palvelusta poimittujen tietojen perusteella vuonna 2025 yksittäinen suuri konkurssiin ajautunut asuntorakennuttaja näkyy ryppäänä tilastoissa, ja sen aiheuttamat yksittäisten yhtiöiden konkurssit muodostavat yli kolmanneksen kaikista yhtiöiden konkurssseista. Edellisvuonna (2024) ei ollut saman mittaluokan konkurssirypästä, mikä tarkoittaa sitä, että haettujen yksittäisten konkurssien määrä supistui. Vastaavasti Kiinteistöliiton vuosina 2023 ja 2025 toteuttamien Talous- ja rahoituskyselyiden perusteella yksittäisten, yhteensä noin 7 000 taloyhtiötä isännöivien, isännöitsijöiden karkeiden arvioiden perusteella konkurssin uhka on pysynyt kahden vuoden tarkastelujaksolla lähes samana; käytännössä vain erittäin pienessä osassa yhtiöitä on arvioitu olevan konkurssin uhka. Tästä ei kuitenkaan voida vetää yleistäviä tulkintoja, koska kyse on isännöitsijöiden (N=250–300) yksittäisistä arvioista. Tulevaisuuden odotusten arviointia vaikeuttaa lisäksi se, että konkurssin hakeminen ei korreloi lopulliseen konkurssiin päätyksen kanssa. Näin ollen ei ole mahdollista muodostaa kokonaiskuvaa tulevien konkurssihakemusten määrästä ja esimerkiksi siitä, miten ne vaikuttavat yleisellä tasolla esimerkiksi asuinrakennuskannan kehitykseen ja alueiden talousnäkymiin.

Käräjäoikeuksista vuosilta 2014–2024 saatujen konkurssihakemusten perusteella yleisimmät syyt sille, että yhtiöt hakeutuvat konkurssiin ovat seuraavat:

- asuintaloa rakennuttanut rakennusyhtiö meni konkurssiin;
- kertynyt remonttivelkaa on runsaasti, mutta pankilta ei saatu lisää lainaa;
- liiketiloissa vuokralla ollut yritys on jättänyt vastikkeet maksamatta lukuisten vuosien ajan;
- osakkaat ovat jättäneet vastikkeet maksamatta;
- asuintalo on korjauskelvottomassa kunnossa; ja että

- kunta on sitoutunut ostamaan/vuokraamaan taloyhtiön myyjältä, mutta vetäytynyt kaupasta.

Konkurssihakemusten perusteella syyt jakautuvat siten karkeasti yhtiöiden taloudellisen tilan heikentymiseen sekä kiinteistökannan vanhenemiseen ja siihen liittyvien ylläpitokustannusten nousuun. Taloudellisen tilan heikkeneminen näkyy erityisesti siinä, että yhtiöt eivät ole voineet jatkaa toimintaansa sen takia, että maksamattomat vastikkeet ovat heikentäneet yhtiön maksukykyä liiaksi. Rakennusyrityksen konkurssista aiheutuneet taloyhtiöiden konkurssit erottuvat aineistossa ryppäinä, joissa usea saman rakennuttajan yhtiö ajautuu konkurssiin samanaikaisesti. Valtaosa konkurseista sijoittuu Uudellamaalla ja Varsinais-Suomessa sijaitseviin taloyhtiöihin. Aineiston perusteella on pääteltävissä, että erityisesti taantuvilla alueilla konkurssit ovat taloyhtiöaloitteisia. Velallislaloitteisten konkurssien erityispiirteenä on useissa tapauksissa niiden raukeaminen.

Asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä ei voida välittömästi vaikuttaa yhtiöiden taloudellisiin toimintaedellytyksiin. Kiinteistökustannusten nousu ja korjausrakentamisen kustannukset tulevat edellä kuvatuista syistä kasvamaan edelleen. Osakkailla voivat olla haluttomia tekemään lisäsijoituksia yhtiöön tai yhtiöllä voi olla hankaluuksia saada lainaa. Myös kasvaneet korkokulut voivat rasittaa yhtiön taloutta. Siten asunto-osakeyhtiöiden konkurssia väistämättä esiintyy ja niiden lukumäärään vaikuttavat alueellisen rakennemuutoksen ja sen mahdollisen hidastumisen tai kiihtymisen ohella muun muassa yleinen kustannus- ja korkotason kehitys. Myös yhtiökohtaisilla tekijöillä hallinnon järjestämisen tasosta, osakkeenomistajien maksuvalmiudesta ja -halukkuudesta on merkitystä yhtiön maksukyvyn säilymisen kannalta.

Ehdotuksen mukaan konkurssiin asettamista koskeva toimivalta olisi ensisijaisesti yhtiökokouksella. Ehdotus vaikuttaisi siten siihen, että erilaisten osakkaiden kannat tulisivat selvitettyksi aiempaa paremmin. Lisäksi osakkaat voisivat ilmaista halukkuutensa osallistua yhtiön toiminnan rahoitukseen maksukyvyttömyyden välttämiseksi yhtiökokouksessa. Lisäksi yhtiökokouksessa voidaan selvittää esimerkiksi taloyhtiön juoksevia kuluja ja laatia kassavirtalaskelma, jonka pohjalta voidaan arvioida, olisiko konkurssipesällä edellytyksiä mahdollistaa asumisen jatkumista.

Ehdotuksella voi olla myönteistä vaikutusta osakkaiden keskinäisen yhteydenpidon mahdollistamiseen ja jopa konkurssin peruuntumismahdollisuuksien selvittämiseen. Siten ehdotuksella vaikutetaan erityisesti siihen, että asunto-osakeyhtiön erityispiirteet tulevat huomioiduksi konkurssimenettelyssä; yhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuva osakkeiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus ovat keskeisiä tekijöitä, joiden takia asunto-osakeyhtiön konkurssi ei rinnastu tavanomaiseen (osake)yhtiön konkurssiin. Ehdotus voi edellä todetusta johtuen jopa jossakin määrin vähentää tarpeettomia konkurssia. Ehdotetulla toimivallanjoolla voidaan lisäksi varmistaa, ettei päätös konkurssiin asettamisesta ja sen oikeusvaikutuksista osakkeenomistajien kannalta tule näille yllätyksenä, vaan osakkeenomistajilla on mahdollisimman hyvät edellytykset varautua konkurssin vaikutuksiin ennalta. Samaan pyritään hallituksen ilmoitusvelvollisuudella silloin, kun hallitus tekee päätöksen konkurssiin asettamisesta toissijaiseksi, kiireellisiä tapauksia varten, säädetyn toimivaltansa perusteella.

Sääntelyn ei arvioida tarpeettomasti rajoittavan velkojien oikeuksia eikä konkurssimenettelyn tehokasta toteuttamista, koska ehdotettu yhden kuukauden mittainen ns. rauhoitus aika on käytännön tilanteet huomioon ottaen verrattain lyhyt ja osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuden ehdotetaan jatkuvan huoneiston hallintaoikeuden päättymiseen asti. Mahdollisimman selkeät säännökset konkurssin asettamisen oikeusvaikutuksista osakehuoneiston hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden suhteen ovat omiaan

edistämään konkurssin mahdollisimman joutuisaa ja sovinnollista toteuttamista, mikä osaltaan edistää myös velkojien intressin toteuttamista.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit vaikuttavat merkittävästi osakkaisiin ja näiden taloudellisiin toimintaedellytyksiin. Ehdotuksen mukaan osakkaan hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus lakkaisivat kuukauden kuluttua siitä, kun pesänhoitaja on antanut tälle tiedon tuomioistuimen päätöksestä yhtiön asettamisesta konkurssiin. Mikäli osakas asuu vakituisesti konkurssissa olevan yhtiön osakehuoneistossa ja hänellä on asuntolainaa, on konkurssilla merkittävä taloudellinen vaikutus osakkaan tilanteeseen: osakas voi joutua maksamaan asuntolainan sekä konkurssiin menneestä että uudesta asunnosta. Toisaalta on mahdollista, että konkurssipesä jatkaa osakkaan hallintaoikeutta vuokrasopimuksella, jos se on tapauskohtaisesti (esimerkiksi kiinteistön kunto, sijainti sekä mahdollisen pantinhaltijan ja muiden velkojien intressit huomioon ottaen) mahdollista pesänhoidon kannalta. Pahimmassa tapauksessa pankilla on mahdollisuus eräännyttää laina maksettavaksi lyhyellä aikavälillä, jos lainan vakuutena oleva asunto osoittautuu arvottomaksi. Siten taloyhtiön konkurssilla voi olla vaikutusta yksityishenkilöiden velkaantumiseen pidemmällä aikavälillä. Vastaavasti tilanteissa, joissa asunto on sijoituskäytössä, osakas ei voi enää saada vuokratuloja itselleen, koska osakehuoneiston hallintaoikeus siirtyy konkurssipesälle. Vaikutuksia osakkeenomistajien vuokralaisiin arvioidaan jäljempänä jaksossa 4.2.4.

Noin puolessa tarkastelluista konkurssitapauksista hakemuksen on jättänyt taloyhtiön velkoja, kuten pankki, asuinkiinteistörahasto tai Verohallinto. Usein velkoja on myöntänyt asuntoyhtiölle lainaa rakentamista varten tai ollut remonteja rahoittavana tahona. Muita velkojia ovat tyypillisesti esimerkiksi isännöintitoimisto tai sähkölaitos ja muut infran tuottajat. Velkojan näkökulmasta konkurssi saattaa aiheuttaa sen, että realisoitavaksi jää huonokuntoinen asuinrakennus, jolloin velkoja ei saa saataviaan täysimääräisenä. Velkojien intressi asunto-osakeyhtiön konkurssissa on ehdotuksessa otettu huomioon selventämällä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen hallintaoikeuden siirtymistä konkurssipesälle yhtiön konkurssiin asettamisen seurauksena sekä mahdollistamalla pesänhoitajan harkinnan konkurssipesään kuuluvan varallisuuden tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi tarvittavista toimita. Esityksen konkurssia koskevan sääntelyn voidaan arvioida tukevan konkurssimenettelyn pääasiallisena tavoitteena olevaa velkavastuun tehokasta toteuttamista. Tämä on tarpeen muun ohella sen varmistamiseksi, ettei asunto-osakeyhtiöiden maksukyvyttömyyteen liity velkojien kannalta sellaista erityistä riskiä, joka näiden olisi tarpeen ottaa huomioon esimerkiksi asunto-osakeyhtiöille myönnettävän rahoituksen hinnoittelussa.

Osakehuoneistoon pääsy. Ehdotuksen arvioidaan vähentävän tulkintaerimielisyyksiä. Ehdotettujen täsmennysten myötä yhtiön edustaja voi vedota laista ilmenevään säännökseen oikeudesta käydä huoneistossa myös ilman aktiivista sopimista osakkaan tai asukkaan kanssa, mikäli tämä ei tarkoituksellisesti reagoi käyntiä koskeviin ilmoituksiin. Tämä voi vaikuttaa jopa olennaisesti kunnossapidon toteuttamiseen ja siitä yhtiölle aiheutuviin kustannuksiin. Kyseessä voi olla esimerkiksi sellainen asennus- tai korjaustyö, jota tehtäessä on oltava useissa huoneistoissa samanaikaisesti.

Ehdotus voi helpottaa yhtiön kiinteistön asianmukaista ylläpitoa ja kunnossapidon toteuttamista myös silloin, kun kyseessä ovat osakkaan tai osakehuoneiston haltijan käytössä olevat yhtiön tilat. Esimerkiksi tilanteissa, joissa osakkaiden varastotilat sijaitsevat väestösuojassa, voi huolto- ja kunnossapitotoimien tekeminen edellyttää pääsyä kyseisiin tiloihin. Säännös voi helpottaa erityisesti tällaisissa tiloissa tehtävää kunnossapitoa.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Ehdotetut hallintaanottoperusteiden täydennykset mahdollistavat puuttumisen yhtiön, osakkeenomistajien ja asukkaiden kannalta

haitalliseen menettelyyn eräissä sellaisissa tapauksissa, jotka nykyisin jäävät hallintaanotto-perusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Hallintaanotolla on vaikutusta erityisesti yhtiön kassavirran turvaamiseen, koska käytännössä taloyhtiö vuokraa hallintaanotetun huoneiston. Näin hallintaanotolla voidaan turvata yhtiön maksukykyyn säilyttäminen. On kuitenkin vaikea arvioida määrällisesti, kuinka yleisiä erilaiset hallintaanottotilanteet asunto-osakeyhtiöissä ovat ja mikä vaikutus hallintaanoton kannalta lain täydentämisellä kussakin yksittäistapauksessa on.

Ehdotettavan lyhyt vuokrausta koskevan hallintaanotto-perusteen soveltamista eri tapauksissa on haastava ennakoida ja vaikutusten arviointiin ennalta liittyy epävarmuustekijöitä. Lyhyt vuokraus ilmiönä kohdistuu eri tavoin erilaisiin taloyhtiöihin esimerkiksi yhtiön sijainnista, taloyhtiön koosta ja osakaskunnan koostumuksesta johtuen. Siten myös haitat kohdistuvat yhtiölle ja osakkaille/asukkaille eri tavoin. Esimerkiksi pienessä paritaloyhtiössä meluhaitat voivat kohdistua koko yhtiöön, jolloin hallintaanotto-perusteiden täydentämisellä voi olla käytännössä yksittäiselle yhtiölle jopa olennainen merkitys. Toisaalta suurissa taloyhtiöissä haitta voi kohdistua ainoastaan seinänaapureihin, jolloin sen vaikutus asumisturvallisuuteen ja -viihtyvyyteen voi olla asukkaasta riippuen jopa vähäinen.

Ehdotetulla lyhyt vuokrausta koskevalla hallintaanotto-perusteella on välitöntä vaikutusta siihen, miten taloyhtiö arvioi toistuvasta lyhyt vuokrauksesta aiheutuvia haittoja. Hallintaanotto-perusteiden selkeä määrittely helpottaa arviointia siltä osin, kun nykytilassa on ollut epäselvyyttä käyttötarkoituksen mukaisuutta koskevista arviointiperusteista. Toisaalta on mahdollista, että lyhyt vuokrauksen hyväksyttävyyttä on arvioitu nk. taloyhtiön sosiaalisen profiilin perusteella; yhtiöllä on voinut olla esimerkiksi maine nk. omistusasuntotalona⁹⁷. Kun hallintaanotolla puuttumisen perusteet ovat selkeämmät, on sillä vaikutusta myös siihen, kuinka lyhyt vuokrausta harjoittava osakas voi arvioida toiminnastaan aiheutuvaa taloudellista riskiä.

Toisaalta lyhyt vuokrausta harjoittavan osakkaan näkökulmasta jo kirjallisen varoituksen antaminen mahdollisesta hallintaanotosta voi edistää taloyhtiön ja osakkaan välistä neuvotteluprosessia lyhyt vuokrauksen toimintatavoista, jolloin asia saadaan sovinnollisesti ratkaistuksi. Lyhyt vuokrausta harjoittava osakas voi muuttaa toimintaansa esimerkiksi niin, että se ohjeistaa lyhyt vuokralaisia taloyhtiön toimintatavoista paremmin, jotta yhtiölle aiheudu kustannuksia esimerkiksi tilojen virheellisestä käytöstä. Sovinnollista ratkaisua voi edistää myös hallintaanotto-prosessin koettu korkea oikeudenkäyntikuluriski.

Järjestyksen rikkomista koskevan hallintaanotto-perusteen täydentäminen terveyden säilyttämistä koskevalla hallintaanotto-perusteella (AOYL 8:2.1 §:n 6 kohta) voi vaikuttaa taloyhtiössä noudatettavien yhteiselämän sääntöjen arviointiin. Nykytilassa säännöksen soveltamiseen ovat voineet vaikuttaa erilaiset taloyhtiöissä vallitsevat käsitykset, jolloin hallintaanoton perusteista on voinut aiheutua epäselvyyttä ja kustannuksia yhtiölle ja asukkaalle/osakkaalle. Ehdotuksella on siten vaikutusta oikeustilan selventämiseen.

Ehdotetun uuden hallintaanotto-perusteen, jonka perusteella osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto voitaisiin ottaa määräajaksi yhtiön hallintaan, jos siihen on momentin 5 tai 6 kohdassa mainittuihin hallintaanotto-perusteisiin rinnastuva erittäin painava syy, vaikutusten arviointi ennakolta on haastavaa. Soveltamisen ennakointiin liittyy epävarmuutta, koska tilanteet voivat olla moninaisia. Välittömät vaikutukset kohdistuvat kuitenkin ainakin siihen, miten yhtiö pystyy rajoittamaan yhtiön tiloille vahinkoa ja ylimääräisiä kustannuksia

⁹⁷ Hovila – Malo, Epätyypillinen vuokraustoiminta MRL:n ja AsOYL:n käyttötarkoitussäätelyssä, Liikejuridiikka 2/2017, s. 106-107.

aiheuttavaa toimintaa. Kyse voi olla tilanteista, joissa taloyhtiössä vierailevat henkilöt aiheuttavat vahinkoa tai häiriötä yhtiön tiloissa. Ehdotetun uuden perusteen myötä yhtiö voisi viime kädessä puuttua tällaisiin tilanteisiin hallintaanottoa käyttämällä.

Erityisen sähköisen tiedoksiannon salliminen on omiaan helpottamaan hallintaanottomenettelyn toteuttamista silloin, kun yhtiöllä on käytävissään tällaisen tiedoksiantokeinon edellyttämä osakkaan tai vuokralaisen sähköinen yhteystieto. Esimerkiksi Kiinteistöliiton vuoden 2023 kyselyssä lähes kaikki vastaajat tukivat sähköisen tiedoksiantotavan sallimista⁹⁸. Toimitettavan sähköpostin lähettäminen on rajattu siihen sähköpostiosoitteeseen, jonka osakkeenomistaja on ilmoittanut yhtiökokouskutsun toimittamista varten taikka vuokralaisen osalta sähköpostiin, jonka käytöstä on sovittu vuokrasuhdetta koskevien ilmoitusten ja tiedoksiantojen toimittamiseksi. Siten vaikutusta on erityisesti siihen, että yhtiö voi tarvittaessa myöhemmin osoittaa toimittamisen tällaiseen sähköpostiosoitteeseen, jos tiedoksiannon asianmukainen toteuttaminen myöhemmin kyseenalaistetaan. Näin tiedoksiannon tehokkaan toimittamisen edellytykset ovat myös mahdollisimman selvästi todettavissa. Käytännössä sähköinen tiedoksianto voi vähentää taloyhtiön hallituksen hallinnollista taakkaa (erityisesti kuluvan ajan osalta), kun yhtiön ei tarvitse esimerkiksi tulostaa ja toimittaa paperisena tiedoksiantoa osakkaan postiluukkuun.

Sähköautojen latauspisteet. Asunto-osakeyhtiölain 6 lukuun ehdotettu vastikeperusteolettamaa koskeva säännös voi selventää kustannusten jakoperusteita ja vähentää helpottaa latauspisteiden asentamisesta päättämistä niissä tapauksissa, joissa yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty vastikeperusteesta autopaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta.

Ehdotuksen mukaisesti kustannustenjakoon voidaan soveltaa tasajakoa. Kustannustenjaosta ei voida siten katsoa aiheutuvan yhtiölle kuin vähäistä hallinnollista taakkaa, kun kustannukset saadaan vähäisellä vaivalla jaettua hyötyvien osakkaiden kesken. Ehdotuksella olisi vaikutusta erityisesti siihen, että yhtiön ei tarvitsisi erikseen tehdä yhtiöjärjestyksen muutosta latauspisteiden toteuttamista koskevien kustannusten vastikeperusteesta ja ilmoittaa siitä kaupparekisteriin. Tällöin yhtiö ei aiheutuisi myöskään yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnistä aiheutuvia käsittelykuluja.

Taloyhtiöiden kiinnostus latauspisteiden toteuttamiseen on ollut useamman vuoden tasaista. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrien perusteella taloyhtiöiden kiinnostus sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen on pysynyt edellisvuosina lähes samalla tasolla. Tuoreimman Kiinteistöliiton vuonna 2025 tekemän korjausrakentamisbarometrin mukaan kyselyyn vastanneista noin 3 850 taloyhtiöstä sähköautojen latausmahdollisuutta ei ollut valtaosassa (74 %) taloyhtiöitä. Toteutetuista hankkeista sekä nk. tavanomaisia alle 11 kW latauspisteitä että yli 11 kW latauspisteitä oli toteutettu arviolta yhtä paljon. Latauspisteiden asentaminen oli yleisintä pääkaupunkiseudulla. Viisivuotisajanjaksolla 2025–2029 sähköautojen latauspisteiden toteuttaminen on sekä kerrostaloissa (27 %) että rivitaloissa (28 %) yleisin suunniteltu korjausrakentamisen hanke.⁹⁹ Ehdotus voi jossain määrin lisätä kiinnostusta latauspisteiden toteuttamiseen, kun yhtiön ei tarvitse sitoa kustannustenjakoa yhtiöjärjestyksen muutoksiin.

⁹⁸ Kiinteistöliitto, Vastikkeet ja tiedoksiannot asunto-osakeyhtiöissä 2023.

⁹⁹ Kiinteistöliitto: Korjausrakentamisbarometri 7.5.2025. Saatavilla:

https://www.kiinteistoliitto.fi/media/0cxlmcbf/korjausrakentamisbarometri2025_kevaet_embargo_07052025_jaettu_02052025.pdf.

Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella. Ehdotuksessa tarkoitettujen erityiset pysäköintipaikan hallintaan oikeuden tuottavat osakkeet poikkeavat tavanomaisten osakkeiden osalta niiden taustalla olevien omistus- ja sopimusjärjestelyjen suhteen; tällaisten osakkeiden osalta ei edellytetä, että hallintaoikeus kohdistuu yhtiön omistamaan rakennukseen tai hallitsevalle kiinteistölle. On mahdollista, että tällaiseen sopimukseen perustuva hallintaoikeus on jossakin määrin rakennuksen omistusta tai kiinteistön hallintaa alttiimpi muutoksille, mitä pyritään toisaalta rajoittamaan edellyttämällä tällaiselta järjestelyltä laissa tiettyä pysyvyyttä sekä järjestelyn sisältöä koskevien tietojen antamista isännöitsijäntodistuksella. Kun otetaan lisäksi huomioon ehdotettu olettamasäännös tällaisten osakkeiden osalta edellytettävästä erityisestä lunastusehdosta, tällaisten järjestelyjen ei odoteta johtavan perusteettomiin oikeudenmenetyksiin tällaisten osakkeiden omistajien kannalta. Lisäksi ehdotetun olettamasäännöksen myötä voidaan varmistua siitä, että yhtiöille ei aiheudu tarpeettomia hallinnollisia kustannuksia yhtiöjärjestyksen muutoksista.

Lunastuslauseke. Ehdotuksella ei arvioida olevan merkittäviä suoria kustannusvaikutuksia yhtiölle tai osakkaille. Lunastusoikeuden selventäminen ja osakkeiden määräosan lunastuksen salliminen voi johtaa nykyistä useammin tilanteisiin, joissa yhteisomistussuhde syntyy toisilleen vieraiden osakkaiden kesken. Yhteisomistussuhteet voidaan kuitenkin ratkaista viime kädessä yhteisomistussääntöön perustuvilla keinoilla. Lisäksi osakkaan voidaan osakkeet hankkiessaan ja luovuttaessaan katsoa hyväksyneen myös määräosaan kohdistuvan lunastusoikeuden. Siten riitojen todennäköisyys vähenee ja toisaalta oikeudellinen toimintaympäristö selkenee, kun lunastuslausekkeiden kiertäminen perättäisillä luovutuksilla estyy. Tältä osin lain täydentäminen tehostaa siten lunastuslausekkeen tarkoituksen toteuttamista, sekä taloyhtiöiden hallittua omistusrakennetta ja siten pitkän aikavälin arvoa.

Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta. Ehdotuksella vaikutetaan taloyhtiön velvollisuuksiin laatia selvityksiä tai perusteluja tietojen käyttötarkoituksesta, mikä vähentää yhtiölle aiheutuvia hallinnollisia kustannuksia. Tietojensaannin helpottaminen nopeuttaa pääsyä osakastietoihin ja siten voi vähentää virheiden riskiä tilanteissa, joissa taloyhtiö tarvitsee tietoja esimerkiksi rahoitusneuvotteluihin. Ehdotuksen vaikutusten arvioidaan kohdistuvan pääasiassa suuriin taloyhtiöihin, joissa kyseessä olevien tietojen kerääminen on haastavampaa kuin pienissä yhtiöissä.

Vesikustannusten jakaminen. Ehdotus selkeyttäisi taloyhtiöiden toimintaa tilanteissa, joissa vesimittareissa on erinäisiä vikatilanteita. Nykyään taloyhtiöissä ei ole vakiintuneita tapoja laskutuksen osalta. Yhtiö on voinut esimerkiksi kattaa kuluja hoitovastikkeella tai palauttaa osakkaille myöhemmin virheellisesti perittyjä vesimaksuja. Ehdotus parantaisi yhtiön kassavirran ennakoitavuutta, kun sillä olisi selkeät menettelytavat tällaisiin tilanteisiin puuttumisesta. Toisaalta yksittäinen virhe ei myöskään vaikuttaisi muiden osakehuoneistojen laskutukseen, kun yhtiöllä olisi selkeämpi velvollisuus arvioida kulutus vain sen huoneiston osalta, johon vesimittari liittyy. Näin ehdotus parantaisi myös osakkaiden kustannustenjaon oikeudenmukaisuutta.

Kunnossapitovastuu ikkunoista. Nykyistä lain esitöihin ja oikeuskirjallisuuteen perustuvaa oikeustilaa on pidetty epäselvänä. Sisäikkunoiden kunnossapitovastuun on käytännössä tulkittu tarkoittavan uloimman ikkunan sisäpuolella olevan tai olevien ikkunoiden kunnossapitoa. Nykytilassa kuvatulla tavalla nykypäivänä ikkunaelementeissä on usein 2–4 ikkunaa, jotka ovat osa kokonaisuutta esimerkiksi lämpö- ja ääni- ja kosteuseristyksen kannalta. Tulkinnassa on ollut epäselvyyttä sen suhteen, mitkä ikkunan osat ovat yhtiön ja osakkaan vastuulla. Epäselvyydestä johtuen osakkaille ja taloyhtiöille on aiheutunut ylimääräisiä selvittelykustannuksia ja toisaalta tarpeettomia erimielisyyksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta. Selvittelykustannuksia on voinut aiheutua esimerkiksi siitä, miten vastuu

ikkunoiden rakenteista, ikkunaruuduista tai sisäpinnoista on jakautunut osakkaiden ja yhtiön kesken. Siten ehdotus vähentäisi selvittelykustannuksia. Lisäksi ehdotus voi pitkällä aikavälillä vähentää korjaustarpeita, kun yhtiö voisi tehdä ja kilpailuttaa ikkunoiden huoltotyöt tai uusimiset keskitetysti, eikä ikkunan eri osia tarvitsisi arvioida erikseen.

Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista. Esityksessä ehdotetaan, että osakkeenomistajan olisi hoidettava huolellisesti myös sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen. Käytännössä vaatimus kohdistuisi sellaisiin yhtiöjärjestyksessä mainitsemattomiin, mutta osakkaan hallinnassa oleviin tiloihin kuten maantasaisiin terasseihin ja huoneistokohtaisiin varastotiloihin. Huolenpitovelvollisuudesta säättäminen helpottaa lain luettavuutta ja on omiaan edistämään tällaisten tilojen huolellista hoitamista sillä seurauksella, että erilaiset vahingot voivat vähentyä. Säännöksellä voi siten olla myönteinen vaikutus tällaisten yhtiön tilojen käytettävyyteen ja kestävyYTEEN, ja siten myös yhtiön omaisuuden arvoon.

Osakkaan olisi ilmoitettava edellä mainitussa tilassa olevasta yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvasta viasta tai puutteellisuudesta taloyhtiölle. Ilmoitusvelvollisuus parantaisi yhtiön mahdollisuutta tällaisten tilojen kunnan seurantaan ja tarvittavaan kunnossapitoon. Ilmoitusvelvollisuudesta ei aiheutuisi osakkaalle tarpeetonta hallinnollista taakkaa. Yhtiön kannalta ilmoittaminen mahdollistaisi välittömän puuttumisen korjaustarpeisiin ja voisi näin pienentää riskiä siitä, että vahinko ehtii laajentua ja korjauskustannukset olisivat kalliimmat.

Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta. Esityksessä ehdotetaan selvennettäväksi sitä, että osakas vastaa tekemänsä tai edellisen omistajan tekemän muutostyön myöhemmin aiheuttamista kunnossapitotarpeista ja osakehuoneiston kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvista kuluista. Ehdotus vastaa nykyistä vallitsevaa tulkintakäytäntöä eikä muuta aiempien lakimuutosten esitöissä todettua lähtökohtaa siitä, että osakas vastaa lähtökohtaisesti myös muutosten kunnossapidon kuluista ja lisäkustannuksista, joita osakkaan muutostyöstä myöhemmin mahdollisesti aiheutuu.

Ehdotuksella voi olla myönteisiä vaikutuksia selvittelykustannusten määrään, koska asian selvittäminen eri oikeuslähteistä on voinut aiheuttaa tarpeetonta kustannusta ja vaivaa. Käytännössä tilanteet ovat voineet aiheuttaa epäselvyyksiä esimerkiksi silloin, kun aiempi osakas on tehnyt muutostöitä ja uusi osakas ei ole ymmärtänyt olevansa vastuussa kyseisen muutostyön kustannuksista.

Aiempi osakas on voinut muutostyönä asentuttaa esimerkiksi kylpyhuoneeseen mukavuuslattialämmityksen tai tehdä muutostyönä asuintiloja kellari- tai ullakkotiloihin, jolloin kustannukset voivat olla merkittäviä. Sääntelyn selventämisen arvioidaan vaikuttavan myönteisesti siihen, että kunnossapitovastuunjako ja sen kustannukset ovat selkeämmin ennakoitavissa.

Yhtiökokousta koskevat säännökset. Yhtiökokousta koskevien säännösten muuttamisella ei arvioida yksittäistapauksissa olevan erityisen pitkälle meneviä vaikutuksia yhtiökokouksen järjestämisen ja/tai siitä aiheutuvien kustannusten kannalta. Toisaalta kyse on kaikkien tai lähes kaikkien asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa säännöllisesti vastaan tulevista kysymyksistä, joiden osalta rajatunmatkin lain muutokset helpottavat yhtiökokouksen järjestämistä ja päätöksentekoa. Vaikutus voi olla merkittävä erityisesti sellaisten taloyhtiöiden osalta, joissa ei ole ammattimaista isännöintiä.

Yhtiökokouksen osallistumisoikeutta ja yhtiökokouskutsun lähettämistä koskevat ehdotukset liittyvät kaikkiin taloyhtiöihin. Muutokset voivat ja vähentää tiedonkulkuun liittyviä riitoja,

koska säännösten soveltamiseen on liittynyt huoneistotietojärjestelmään siirtymisen jälkeen tulkinnallista epäselvyyttä. Osallistumisoikeutta koskeva ehdotus voi selkeyttää sitä, kuka osallistuu kaupanteon jälkeen kokoukseen sikäli, kun nykytilassa on ollut epäselvyyttä osallistujasta. Kutsutapaa koskevat muutokset voivat selkeyttää tilanteita, joissa yhtiöllä on aiemmin ollut käytössään useita erilaisia osakkaan yhteystietoja, joita osakas on voinut toimittaa yhtiölle kutsujen toimittamista varten.

Esityksen ehdotus siitä, että yhtiökokouksessa nähtävänä pidettävistä tiedoista poistetaan kotikuntaa koskeva tietovaatimus helpottaa yhtiön hallinnon hoitoa. Nykytilassa kotipaikkatiedon osalta on voitu hyödyntää postiosoitteen yhteydessä olevaa tietoa, jolloin julkisesta osakeluettelosta on kokouksessa yliviivattu täsmällisempi postiosoitteetieto. Vaihtoehtoisesti on voitu hyödyntää esimerkiksi yleisöjulkista osakeluetteloa ääniluettelon laadinnassa, jolloin osoitetieto on puuttunut kokonaan. Tietovaatimuksen poistaminen vähentää hallinnollista työtä, kun kaikki yhtiökokouksessa esillä pidettävät osakeluettelon tiedot löytyvät lähtökohtaisesti huoneistotietojärjestelmästä. Toisaalta hallinnollista työtä vähentää myös se, että yhtiön osakkaille julkisesta osakseluettelosta ei tarvitse manuaalisesti poistaa siellä olevaa täsmällisempää postiosoitetta. Vaikutusta ei ole myöskään samannimisten osakkaiden erottamiseen toisistaan, koska osakkaat voidaan joka tapauksessa erottaa toisistaan myös osakeryhmien avulla.

Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen yhtiövastikkeella. Esityksessä ehdotetaan, että eräiden vain joitakin osakkaita hyödyttävien tai tavanomaisen tason ylittävien uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokuluista vastaavat vain ne osakehuoneistot, joihin oikeuttavien osakkeiden omistajilta on peritty yhtiövastiketta uudistuksen toteuttamiseen. Käytännössä tällaisia uudistuksia voivat olla sellaiset uudistukset, joilla on vaikutusta osakehuoneiston arvoon. Kyseessä ovat siten esimerkiksi kylpyhuoneen tai saunan rakentaminen, taikka parvekkeen laajentaminen. Muutos selkeyttäisi oikeustilaa, ja helpottaisi yksittäisten osakehuoneistojen kehittämistä tavanomaisen tason ylittävään tasoon ja kohdistuen tällaisen muutoksen käyttö- ja kunnossapitokulut muutoksesta hyötyville. Koska kyseisillä kustannuksilla tarkoitetaan vain merkittäviä kustannuksia eikä esimerkiksi tilannetta, jossa erityisen vastikeperinnän järjestämisestä aiheutuva kustannus ylittää osakkailta perittävän vastikkeen määrän, ei ehdotuksesta aiheudu yhtiölle kuin vähäistä hallinnollista taakkaa.

Ei ole saatavilla tilastotietoja siitä, kuinka paljon tällaisia uudistuksia tehdään. Ehdotuksella voi kuitenkin olla vaikutusta siihen, että tulevaisuudessa yksittäisten osakehuoneistojen kehittäminen tavanomaisen tason ylittävään tasoon lisääntyy, kun kustannusten jako on aiempaa selkeämpää. Esimerkiksi erilaisten kestävästä kehitystä edistävien uudistusten käyttöönottokynnys voi alentua. Ehdotus ei muuta nykytilaa esimerkiksi esteettömyyttä koskevien muutostöiden taikka rakentamislainsäädännön perusteella remonttien yhteydessä tehtävien esteettömyysratkaisuiden osalta.

Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista. Laissa ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan oikeudesta saada tieto osakehuoneistoaan koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin tai osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Ehdotuksen tavoitteena on vaikuttaa niihin käytännön tilanteissa havaittuihin ongelmiin, joissa yhtiön johto perusteetta kieltäytyy luovuttamasta osakkaalle tällaisia asiakirjoja esimerkiksi kunnossapitotöiden yhteydessä.

Taloyhtiöitä koskeissa riidoissa erityisesti rakentamiseen, urakoihin ja vastuunjakoon on liittynyt ongelmia¹⁰⁰. Osakkeenomistajan tiedonsaannin parantamisella voidaan vaikuttaa tältä osin ainakin siihen, että erilaiset kunnossapito- ja vahingonkorvausvastuuseen liittyvät tilanteet on helpompi selvittää. Siten voidaan myös ennaltaehkäistä kunnossapitovastuuseen liittyvien riitojen pitkittymistä ja helpottaa häiriöihin puuttumista. Toisaalta välittömiä vaikutuksia on myös osakkaan tiedonsaantiin, koska osakkaalla on tarve ja oikeus saada tiedot oman vastuun ja oikeuksiensa arvioimiseksi. Ehdotus lisää jossain määrin taloyhtiön hallinnollista taakkaa, kun yhtiö (käytännössä yhtiön johto) kokoaa yhteen asiakirjoja; toisaalta laissa on otettu huomioon asiakirjajäljennöksen antamisesta yhtiölle aiheutuvien kustannusten korvaaminen. Asiakirjan luovuttamisesta ja sen valmisteleminen annettavaksi aiheutuviin kustannuksiin vaikuttaa muun muassa se, miten yhtiön hallinto on järjestetty. Koska asiakirjat voidaan luovuttaa sähköisesti, niiden toimittamisesta yhtiölle aiheutuvia kustannuksia voidaan rajoittaa. Toisaalta ehdotus ei luo taloyhtiölle velvollisuutta hankkia uusia asiakirjoja, eikä lisää johdon huolellisuusvelvollisuutta tai osakkaan kyselyoikeutta muutoin nykytilaan nähden.

Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta. Yhtiön tiloihin jäänyt hylätty irtaimisto on yleinen ja käytännönläheinen ongelma taloyhtiöissä. Kyse voi olla siitä, että asukkaat eivät ole halukkaita kierrättämään tai lajittelemaan irtaimistoa, taikka omaisuutta on hylätty esimerkiksi poismuuton yhteydessä. Vaikka tarkkoja tilastoja ilmiön laajuudesta ei ole, isännöintialan asiantuntijat arvioivat, että lähes jokaisessa taloyhtiössä joudutaan jossain vaiheessa käsittelemään omistajattomaksi jäänyttä tavaraa. Jos irtaimisto on selvästi hylätty – esimerkiksi varastossa vuosia liikkumattomana seissyt pyörä – taloyhtiöllä on voinut nykytilassa olla oikeus poistaa tai hävittää se, kunhan toimenpiteet dokumentoidaan huolellisesti. Koska tilanne ei ole ollut sääntelyn kannalta täysin yksiselitteinen, monet taloyhtiöt ovat toivoneet selkeiden toimintamallien ja ohjeistusten laatimista hylätyn omaisuuden käsittelyyn, jotta asiat voidaan hoitaa tehokkaasti ja lainmukaisesti.

Yhtiön tiloihin jäävä irtaimisto voi vaikuttaa tilojen käyttöön ja pahimmillaan muodostaa turvallisuusriskin. Siten sääntelyn selventämisellä voidaan vaikuttaa siihen, että taloyhtiöt voivat tyhjentää säännöksen nojalla hallinnassaan olevia tiloja ja näin vapauttaa niitä tarpeen mukaiseen käyttöön.

Erityinen tarkastus. Erityinen tarkastus on verrattain harvoin asunto-osakeyhtiössä käytetty vähemmistönsuojakeino, jota koskevilla ehdotuksilla pyritään parantamaan sen tehokkuutta ja käytettävyyttä osakeyhtiölakiin ehdotettavia muutoksia vastaavalla tavalla. Erityistä tarkastusta koskevat ehdotukset voivat parantaa menettelyn käytettävyyttä. Erityisesti yhtiön johdon avustusvelvollisuutta koskevat säännökset ovat omiaan parantamaan erityisen tarkastajan tiedonsaantia ja edellytyksiä vähemmistöosakkaiden oikeussuojatarpeita mahdollisimman hyvin palvelevan erityisen tarkastuksen toteuttamiseksi. Koska erityisen tarkastuksen sisältöä ei ehdoteta muutettavaksi, säilyvät tarkastuksen toimittamisesta aiheutuva työmäärä ja kustannus nykyisen kaltaisina. Toisaalta johdon velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa voi jossain määrin lisätä taloyhtiön hallituksen työtaakkaa, mutta samalla lyhentää menettelyn

¹⁰⁰ Ervasti, Kaijus: Asumiseen liittyvät konfliktit ja niiden oikeudellistuminen asianajajahaastatteluiden valoissa. Edilex 17.12.2015. Saatavilla: <https://www.edilex.fi/artikkelit/15995.pdf>. Ks. myös Obstbaum, Yaira – Teerikangas, Minni – Saartenoja, Kaisla – Litmanen, Heini: Arjen ongelmat, riidat ja ratkaisut : kyselytutkimus arjen ongelmista, joilla on oikeudellinen ulottuvuus. Helsingin yliopisto, Kriminologian ja oikeuspolitiikan instituutti, katsauksia; 54/2023. Saatavilla: <https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/bf253b6c-59b6-4d6b-b932-0228717ce3f8/content>

kestoja, koska nykytilassa on voitu joutua turvautumaan ulosottoviranomaisen apuun tarkastuksessa tarvittavan aineiston saamiseksi.

Osakeanti. Osakeantivaltuutuksen voimassaoloaikaa pidentämällä voidaan estää tilanteet, joissa osakeannin valmistelun edellyttämästä ajasta johtuen aiempi osakeantivaltuutus lakkaa ja yhtiökokous on kutsuttava uudelleen koolle päättämään hallituksen valtuutuksesta. Siten ehdotus voi vähentää vuositason järjestettävien yhtiökokousten määrää, ja toisaalta tehdä osakeanneista joustavampia ja edullisempia toteuttaa.

Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen. Tilanteet, joissa hallituksen arvioitavaksi tulee mitättömyyskanteen nostaminen yhtiökokouksen päätöksen johdosta, ovat käytännössä verrattain harvinaisia. Tämän vuoksi ehdotus lähinnä helpottaa lain lukemista ja estää sellaisten yhtiön edustamiseen liittyvien mahdollisten epäselvien tilanteiden syntymistä, joihin hallituksen kanne-oikeus voisi johtaa. Käytännössä asunto-osakeyhtiön hallituksella tai hallituksen jäsenellä on joka tapauksessa muut lakiin perustuvat keinot lain vastaisen päätöksen täytäntöönpanosta johtuvan vahingon välttämiseksi.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta koskeva sääntely on omiaan parantamaan tällaisen yhtiön osakkeenomistajan tai muun vahingonkärsijän oikeutta vahingonkorvauksen saamiseen. Yhtiön vahingonkorvausvastuusta säättämisellä voidaan edistää vahingonkorvauksen saamista muun muassa ns. anonyymien tuottamusten tilanteissa sekä välttämään sitä, että korvausvastuu tulee vahingonkärsijän kannalta sattumanvaraisella tavalla osoitetuksi esim. tietyille yhtiön johtoon kuuluville. Tällaisten vaikutusten määrällinen arviointi on hyvin vaikeaa. Ehdotus vastaa osin voimassa olevaa oikeustilaa, joka ei käy selkeästi ilmi laista. Myös tältä osin ehdotus helpottaa lain lukemista ja vähentää selonottokustannuksia.

4.2.2.2 Vaikutukset muihin yrityksiin

Ehdotettujen yksityiskohtaisten sääntelymuutosten toteuttaminen edellyttää isännöintialan yrityksiltä ja muilta palveluntarjoajilta resursseja uusien muutosten noudattamiseksi. Arviolta yli puolet taloyhtiöistä ostaa ammattimaista isännöintipalvelua¹⁰¹. Käytännössä isännöintiyritykset ja muut toimijat voivat laskuttaa sääntelyn noudattamiskustannukset ja siitä aiheutuvat muutokset suoraan taloyhtiöiltä, jolloin välitöntä vaikutusta voi olla yhtiöiden hallinnointikuluihin. Edelleen ehdotetut muutokset voivat lisätä isännöintiyritysten tiedonhakukustannuksia, jotka peritään taloyhtiöiltä. Arviolta esimerkiksi osakkeenomistajan tiedonsaantioikeuden parantamiseen (7:6 §) liittyvät asiakirjapyynnöt käsitellään isännöitsijöiden toimesta, koska isännöitsijä yleisesti hallinnoi taloyhtiön dokumentaatiota. Siten se, että hallitus voi periä tällaisten tietojen antamisesta osakkaalta kohtuullisen maksun kohdentaa kulut oikeudenmukaisesti tietoa pyytävälle ja sitä tarvitsevalle osakkaalle sen sijaan, että kustannukset jaettaisiin vastikeperusteisesti kaikille yhtiön osakkaille.

Julkisen osakeluettelon tietosisällöksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä. Nykytilassa kiinteistönvälittäjät ovat käytännössä julkisen osakeluettelon varassa niin kauan, kunnes huoneistolla on sähköinen omistajamerkintä. Ehdotus voi siten helpottaa erityisesti kiinteistönvälitysalalla toimivien yritysten toimintaa, kun tieto osakkeiden omistajan

¹⁰¹ Isännöintiliitto: Toimialakatsaus 2025. Saatavilla: https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2025/09/Toimialakatsaus_2025.pdf.

kuolemasta on saatavilla julkisessa osakeluettelossa ja näin nopeuttaa osakkeiden myyntiin tähtäävien toimenpiteiden valmistelua.

4.2.2.3 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Omien osakkeiden vastikkeeton hankinta. Omien osakkeiden hankinnan edellytysten selventäminen voi lisätä hankintapäätösten tekemistä ja siten taloyhtiön mukautumista liiketilojen vähentyneeseen kysyntään väestöltään vähenevillä alueilla. Tilassa ei välttämättä ole mahdollista harjoittaa käyttötarkoituksen mukaista kannattavaa liiketoimintaa, joten yhtiö voi harkita pidemmän aikavälin ratkaisuksi esimerkiksi tilan käyttötarkoituksmuutosta, jonka avulla tilaan voitaisiin löytää uusi käyttäjäomistaja tai vuokralainen. Myönteistä vaikutusta voi siten olla asuntojen saatavuuteen.

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen. Vastikeperusteen muuttaminen enemmistö päätöksellä (ilman suostumuksia) käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä parantaa taloyhtiön mahdollisuuksia sopeutua tilojen käyttötarpeiden muuttumiseen. Nykytilassa tilojen jääminen tyhjilleen ja vastikkeiden maksamisen laiminlyönti lisäävät merkittävästi sellaisten yhtiöiden, joissa liiketilojen osuus on suuri, riskiä joutua taloudellisiin vaikeuksiin. Osakkailla on voinut olla houkutus myydä tällaisia kannattamattomia liiketiloja nimellisellä korvauksella tahoille, joilla ei ole aikomustakaan maksaa vastikkeita yhtiölle. Ehdotettu muutos parantaisi tilannetta siltä osin, kun liikehuoneistoja olisi mahdollista muuntaa käyttötarkoitukseltaan asunnoiksi, joilla olisi paremmin kysyntää.

Asunto-osakeyhtiön purkaminen. Ehdotuksesta ei arvioida seuraavan kielteisiä muutoksia asuntojen arvon kehitykseen, koska potentiaaliset ostajat saavat tiedon hankkeen suunnittelusta jo varhaisessa vaiheessa isännöitsijäntodistuksesta. Vaikutusta voi olla siihen, että hankkeen kohteena olevan yhtiön osakkeiden tavanomainen kauppa vähenee. Toisaalta ehdotuksella voi olla myös myönteisiä vaikutuksia osakkaiden talouden ohella velkojen oikeuksiin ja luottomarkkinoihin, kun nykyiset kalliiksi ja raskaiksi koetut päätöksenteon edellytykset kevenevät: esimerkiksi tulipalossa laajasti varioituneen kiinteistön korjaus voidaan aloittaa nopeammin, kun menettelyyn voidaan turvautua matalampien kustannusten avulla.

Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella. Pysäköintipaikkoihin liittyvät kysymykset ovat keskeisessä roolissa niin uudistutuotannossa kuin täydennysrakentamisessa. Taloyhtiöissä, joissa ei ole omia autopaikkoja, pysäköinti on voitu järjestää esimerkiksi kunnan, kaupungin tai yksityisen pysäköintiyhtiön hallinnoimissa parkkihalleissa tai tonteilla. Traficomin vuonna 2018 julkaiseman Liikennepalvelut taloyhtiöissä -raportin¹⁰² mukaan vanhimmissa, ennen 1970-lukua rakennetuissa taloissa pysäköinti perustuu usein kadunvarsipysäköintiin tai maksulliseen asukaspysäköintiin, koska omia pysäköintipaikkoja on vähän tai ei lainkaan. 1960–1990-luvuilla yleisin malli oli taloyhtiön hallinnoimat ja asukkaille vuokratut paikat. Sen sijaan 2000-luvulta alkaen pysäköintipaikkojen osakeperusteinen hallinta on yleistynyt merkittävästi, ja uusimmissa kohteissa jo yli puolet paikoista on osakepaikkoja.

Kaupunkirakentamisesta, kaavoituksen ja tonttikauppajärjestelyiden monimuotoisuuden kehittämisestä johtuen erilaisten pysäköintipaikkajärjestelyiden määrä on kasvanut. Yhä harvemmin on mahdollista toteuttaa kunkin perustetun asunto-osakeyhtiön omaa pysäköintiä yhtiön hallitsemalla kiinteistöllä ja sen omistamissa rakennuksissa. Esimerkiksi

¹⁰² Voltti, Ville: Liikennepalvelut taloyhtiöissä. Kiinteistöliitto 2018. Saatavilla: https://www.traficom.fi/sites/default/files/media/file/Kiinteistoliitto_liikennepalvelut_taloyhtiöissä_2018.pdf.

pääkaupunkiseudun suuret kunnat edellyttävät jo tontinluovutus sopimuksissa pysäköintipaikkojen sijoittamista omistamiinsa parkkipaikkalaitoksiin/-yhtiöihin. Koska pysäköintipaikkoja ei pystytä nykytilassa muodostamaan omiksi osakkeikseen, voivat niiden hinnat kumuloitua uudis- ja täydennysrakentamiskohteen uusien osakehuoneistojen myyntihintoihin. Ehdotetulla muutoksella voi siten olla myönteinen vaikutus huoneistojen hinnan kehitykseen. Ehdotus voi helpottaa rakentamissääntelystä johtuvien pysäköintipaikkavaatimusten täyttämistä sujuvalla ja kustannustehokkaalla tavalla, mille on käytännössä tunnistettu tarve erityisesti asunto-osakeyhtiöiden uudistuotannossa.

Ehdotettavalla sääntelyllä on tarkoitus edistää sopimusvapautta ja toimintamahdollisuuksia osakeistettujen pysäköintipaikkojen järjestämiseksi. Toisaalta ehdotetussa lunastussäännöksessä olevilla olettamassäännöksillä varmistetaan se, että yhtiöissä ei tehdä tarpeettomia lunastusta koskevia määräyksiä yhtiöjärjestyksiin, jotka voisivat olla omiaan aiheuttamaan sekaannusta uudiskohteita markkinoitaessa.

Lunastuslauseke. Lunastuslauseketta koskevalla sääntelyllä pyritään selventämään, helpottamaan ja nopeuttamaan lunastusmenettelyn toteuttamista. Mahdollisimman nopea lunastusmenettelyn toteuttaminen vähentää asuntokauppojen toteuttamiseksi kuluva aikaa sekä lyhentää kaupan ja lunastuksen osapuolten kannalta epäselvää välitilaa.

4.2.2.4 Vaikutukset julkiseen talouteen ja kansantalouteen

Esityksellä ei arvioida olevan suoraa vaikutusta julkiseen talouteen. Ehdotus ei edellytä viranomaisten resurssien lisäämistä tai toimintatapojen muuttamista, mutta voi aiheuttaa erittäin vähäisiä jäljempänä jaksossa 4.2.4.1 käsiteltäviä vaikutuksia eräiden viranomaisten tietojärjestelmiin.

Esityksellä ei arvioida olevan suoria kansantalouden tasolla mitattavia vaikutuksia. Erityisesti kunnossapitovastuun ja muutosoikeuden sisällön selventäminen, yhtiön päätöksenteon helpottaminen ja toisaalta hallitun alasajon keinojen täsmentäminen voivat kuitenkin edistää osaltaan yhtiöiden kunnossapitoa ja kehittämistä. Yhtiön hallitun alasajon helpottamisella (mm. omien osakkeiden vastikkeeton hankinta) voidaan edistää yhtiön toiminnan jatkamista ja rahoittamista osakkaiden ja asukkaiden yhteisten (asumis)intressien mukaisesti.

4.2.3 Ympäristövaikutukset

Sähköautojen latauspisteet. Esitys ei kokonaisuutena arvioiden lisää merkittävästi asunto-osakeyhtiöiden kannustimia tai halukkuutta sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen. Asunto-osakeyhtiö lain sääntelyn sijasta tällaisiin kannustimiin ja kustannuksiin voidaan pyrkiä vaikuttamaan esimerkiksi rakentamislainsäädännöllä ja mahdollisilla julkisilla tuilla. Latauspisteiden asentamisen kannalta merkitystä voi olla esimerkiksi ympäristöministeriössä parhaillaan valmisteltavana olevalla uusitun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanolla, koska direktiivi edellyttää asuinrakennuksia asentamaan latauspistevalmiudet tietyissä tilanteissa. Näistä syistä latauspisteiden määrän lisääntymisestä aiheutuvat ympäristövaikutukset ovat kokonaisuutena epävarmoja ja riippuvaisia muusta sääntelystä sekä markkinakehityksestä.

Latauspistevalmiuksien, eli esikaapelointien ja putkitusten sekä latauspisteiden, merkitys sähköautojen määrän lisääntymisessä ja tästä mahdollisesti seuraavat ympäristövaikutukset eivät ole välittömästi arvioitavissa. Toisaalta tarpeettomat latauspisteet voivat viedä resursseja muista asunto-osakeyhtiöiden vastuullisuusinvestoinneista. Koska asunto-osakeyhtiöt voivat suunnata latauspisteiden asentamiseen tarvittavat resurssit ja kustannukset myös muihin

kestävää kehitystä edistäviin investointeihin, kuten ilmalämpöpumppuihin, ei ole mahdollista tehdä tarkkoja arvioita siitä, kuinka paljon ehdotettu sääntely tulee lisäämään latauspisteiden asentamista. Lisäksi on mahdollista, että yksityisautoilun suosio tulee vähentymään tulevaisuudessa.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Ehdotetut hallintaanottoperusteiden täydennykset mahdollistavat puuttumisen siihen, että hallintaanottoperustetta sovellettaessa voidaan ottaa huomioon myös terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen. Käytännössä tällä voi olla vaikutusta siihen, että kunnan määräämän tupakointikiellon rikkomiseen voidaan puuttua aiempaa tehokkaammin. Tämä hyödyttäisi erityisesti sellaisia osakkaita/asukkaita, jotka eivät tupakoi, mutta altistuvat tupakansavulle. Näin ehdotus edistää osaltaan tupakkapoliittisten tavoitteiden toteutumista, ja voi siten vähentää osakkaiden/asukkaiden altistumista passiiville tupakoinnille. Vaikutuksia voidaan siten pitää myönteisinä, mutta rajatusti kohdentuvina niihin yhtiöihin, joissa tupakointikiellon rikkominen on ollut käytännön ongelma.

Sähköisten toimittamistapojen edistämällä ei arvioida olevan kuin vähäisiä ympäristövaikutuksia, koska tällaiset toimintatavat ovat nykyistä menettelyä täydentäviä ja siten ei ole mahdollista arvioida, kuinka paljon sähköistä tiedoksiantoa tultaisiin hyödyntämään.

Vesikustannusten jakaminen. Selvennykset vesikustannusten jakoperusteisiin voivat epäsuorasti kannustaa yhtiöitä parantamaan vedenkulutuksen seuranta ja kohdentamista. Vaikutukset ovat kuitenkin rajallisia, koska muutos ei itsessään muuta taloyhtiöiden kulutusrakenteita.

Kunnossapitovastuu ikkunoista. Ikkunoilla on vaikutusta rakennusten energiatehokkuuteen ja asumisterveyteen. Käytännössä kaikki ikkunat peruskorjataan jossain vaiheessa taloyhtiön elinkaarta, joten kunnossapitovastuun siirtäminen yhtiölle voi edistää energiatehokkaiden ikkunoiden valintaa ja toisaalta näin vähentää esimerkiksi taloyhtiön ja osakkaiden/asukkaiden lämmityskustannuksia.

Ehdotuksella voi olla vaikutusta siihen, että ikkunoiden rakenteen toimintakyky säilyy pidempään, kun vastuu koskee koko ulkoikkunakokonaisuutta eli myös kaksi- ja kolmilasisen ikkunan sisempiä puitteita ja lasia. Vaikutusta voi olla lämmön- ja ääneneristävyyteen. Tämä voi edistää ikkunakokonaisuuden kestävyyttä ja energiatehokkuutta pidemmällä aikavälillä.

4.2.4 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

4.2.4.1 Perus- ja ihmisoikeusvaikutukset sekä muut vaikutukset eri osakas- ja asukasryhmiin

Ehdotetut muutokset kohdistuvat pääasiassa kustannusten jakoon sekä yhtiön hallinnon järjestämiseen, toteuttamiseen ja toiminnan päättymiseen. Suurin osa ehdotetuista muutoksista ei vaikuta merkittävästi perus- ja ihmisoikeuksien toteutumiseen verrattuna nykytilaan. Ne lähinnä selventävät oikeustilaa ja perustuvat vakiintuneeseen laintulkintaan sekä oikeuskäytäntöön.

Osalla muutoksista olisi kuitenkin vaikutuksia osakkaiden ja asukkaiden perus- ja ihmisoikeuksien toteutumiseen. Ehdotuksen kannalta relevantteja perustuslaissa turvattuja perusoikeuksia ovat yhdenvertaisuus (PL 6 §), yksityiselämän suoja (10 §), omaisuuden suoja (15 §), oikeus työhön ja elinkeinovapaus (18 §), oikeus sosiaaliturvaan (19 §) sekä oikeusturva (21 §). Jäljempänä näitä kysymyksiä tarkastellaan kunkin ehdotuksen osalta.

Taloyhtiöiden osakkaat ja asukkaat ovat heterogeeninen joukko, joten ehdotusten vaikutukset voivat kohdistua jossain määrin eri tavoin eri osakas- ja asukasryhmiin. Nyt ehdotettavat muutokset ovat kuitenkin luonteeltaan sellaisia, että ne kohtelevat osakkaita ja asukkaita lähtökohtaisesti samalla tavalla ja osakkaiden osalta noudattavat asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta. Ehdotettujen muutosten vaikutukset eivät tästä syystä muodostu merkittävästi erilaisiksi eri ihmisryhmille.

Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen. Ehdotetussa päätöksenteon helpottamisessa on otettu huomioon osakkeenomistajien asianmukaisen kannanmuodostuksen varmistaminen ja toisaalta osakkaan asema erityisesti kunnossapitovastuun (ja siitä aiheutuvien kustannusten) rajoittamisen osalta. Siten luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen sääntelyn keventämisen ei arvioida heikentävän perusteettomasti osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeutta ja asumisturvaa.

Vaatimusten keventämisen arvioidaan suojaavan vähemmistöosakkaita, koska selvitystilan käynnistäminen ja luovuttamispäätöksen tekeminen joka tapauksessa edellyttävät, että yhtiön toiminnan jatkamisesta aiheutuu osakkeenomistajille huomattavaa haittaa.

Päätöksenteon ja sitä koskevien oikeusvaikutusten viivästymisellä on kielteisiä vaikutuksia osakkaiden talouteen ja velkojien oikeuksiin sekä myös laajemmin luottomarkkinoihin.

Konkurssi. Konkurssin oikeusvaikutuksia koskevalla asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä pyritään selventämään konkurssimenettelyn toteuttamista ja varmistamaan osakkeenomistajien ja asukkaiden vähimmäissuoja yhtiön omaisuuden siirtyessä konkurssipesän hallintaan. Tämä on omiaan luomaan nykyistä paremmat edellytykset osakkeenomistajan asumisen järjestämiselle ja muiden tilantarpeiden huomioon ottamiselle osakkeiden tuottaman huoneiston hallintaoikeuden päättyessä.

Ehdotuksen vaikutukset kohdistuvat osakkaan ohella tämän vuokralaisiin. Esityksen mukaan osakkaan ja vuokralaisen välinen vuokrasopimus lakkaa osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeuden lakatessa. Vuokrasuhteen jatkamisen jääminen konkurssipesän harkintaan osakkeenomistajan hallintaoikeuden jatkamista vastaavin perustein turvaa myös osakkaan vuokralaisen asemaa. Osakkeenomistajien vuokralaisten osalta (etenkin taloudelliset) vaikutukset ovat kuitenkin usein lievempiä kuin osakehuoneiston omistavien osakkaiden näkökulmasta. Vuokralaisen asemaa turvaa myös osakkaan ilmoitusvelvollisuus hallintaoikeuden päättymisestä, jonka laiminlyönnistä seuraa osakkaan korvausvastuu vuokralaisen muuttokustannuksia kohtaan.

Vuokralaisten osalta välittömät vaikutukset liittyvät asumisen uudelleen järjestämiseen tai uuden asunnon etsintään. Konkurssipesällä on mahdollisuudet konkurssivarallisuuden hoidon edellyttämiin toimiin ja se voi arvioida, onko myös vuokralaisen asumista perusteltua jatkaa esimerkiksi määräajan uudella vuokrasopimuksella. On siis mahdollista, että vuokralaisen ei tarvitse muuttaa pois huoneistosta. Toisaalta vuokralainen voi huoneistosta pois muuttaessaan joutua etsimään uuden asunnon. Vuokranantajien vuoden 2025 Vuokramarkkinakatsauksen mukaan vuokramarkkinoilla elettiin kesäkuussa 2025 poikkeuksellista aikaa: vapaita vuokra-asuntoja on edelleen monilla alueilla ennätysmäärä tarjolla. Esimerkiksi Espoossa vuokra-asunnon markkinointiaika oli keskimäärin kuukauden, mikä tarkoittaa, että vuokrahuoneisto on usein tyhjiillään kuukauden. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat monin paikoin jopa laskeneet – erityisesti Vantaalla. Myös muissa suurissa kaupungeissa vuokra-asuntojen tarjonta on runsasta, ja esimerkiksi Oulussa ja Jyväskylässä on tarjolla suuri määrä vapaita asuntoja. Näin suuri määrä tarjolla olevia asuntoja pitää elinvoimaisten kaupunkien vuokrakehityksen hyvin

maltillisena.¹⁰³ Muuttotappiopaikkakunnilla kysyntää ja tarjontaa voi olla vähemmän, millä voi olla vaikutusta vuokra-asuntojen saatavuuteen. On myös mahdollista, että erityisryhmien, kuten erilaisia esteettömyysratkaisuja tarvitsevien vammaisten henkilöiden ja ikääntyneiden, voi olla muita asukkaita hankalampaa löytää tarpeisiinsa vastaavaa asuntoa ehdotetulla varoitusaajalla. Siten on mahdollista, että yksittäisissä tapauksissa vaikutukset voivat olla yksilötasolla merkittäviä. Vaikutusten arviointi on kuitenkin hankalaa, koska asunto-osakeyhtiöiden konkurssia koskevalla sääntelyllä ei voida vaikuttaa yleisemmin vuokralaisten asemaan.

Taloyhtiöiden yksittäisten konkurssien vaikutukset eivät näy kotitalouksien velkaantumisessa ryhmätasolla, vaikka joissakin tapauksissa vaikutukset yksittäisten kotitalouksien taloudelliseen asemaan voivat ollakin merkittäviä. Kyseessä on yksittäisen osakkaan, usein yksityishenkilön, kannalta osakeomistus yhtiössä, jonka menettäminen perustuu velkojien suojaan. Esityksellä myös selkeytetään myös yhtiön päätöksentekoa, joka vahvistaa osakkaiden oikeussuojaa.

Osakehuoneistoon pääsy. Ehdotus huoneistoon pääsystä liittyy kotirauhan suojaan. Huoneistoon pääsyperusteita ei ehdoteta laajennettavaksi nykyisestä, vaan ehdotus kannustaa ennakkolliseen tiedottamiseen, sopimiseen ja käynnin järjestämiseen osakkaalle sopivana aikana siten, että huoneistossa käynti järjestettäisiin yhteisymmärryksessä. Tämän takia lakiin ehdotetaan lisättäväksi täsmentävät säännökset tilanteista, joissa huoneistoon voidaan mennä ennakoilmoitusta ja osakkaan kanssa sopimista vain, jos asian kiireellisyys tai laatu sitä edellyttää. Tällainen tilanne voi liittyä esimerkiksi putkivuotoon tai tulipaloon; näissä tilanteissa huoneistoon pääsy ilman lupaa on oikeutettua jo yleisten pakkotilaa koskevien säännösten nojalla. Kyseinen ehdotus selkeyttää oikeustilaa ja perustuu vallitsevaan (oikeus)käytäntöön, eikä se käytännössä vaikuttaisi kotirauhan suojan toteutumiseen nykytilaan verrattuna.

Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta koskee kaikkien osakkaiden tekemiä muutostöitä, eli myös osakkaan omalla kustannuksellaan tekemiä esteettömyyttä parantavia muutostöitä sekä hallinnassaan olevassa osakehuoneistossa että asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa. Ehdotus on merkityksellinen yhdenvertaisuuden kannalta, koska mahdollisuus mainittuihin muutostöihin parantaa osakkaiden yhdenvertaisia mahdollisuuksia asumiseen yhtiössä. Ehdotettu lisäys selkeyttää vastuunjakoa asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välillä ja vastaa vallitsevaa oikeustilaa, eikä siten vaikuta käytännössä perus- ja ihmisoikeuksien toteutumiseen verrattuna nykytilaan. Se ei myöskään ota kantaa siihen, miten osakas itse rahoittaa kunnossapidon kustannukset. Osakkaan on esimerkiksi mahdollista rahoittaa kunnossapidon kustannukset saamallaan mahdollisilla muun lainsäädännön perusteella myönnettävillä tuilla.

Hallintaanottovaroituksen ja -päätöksen sähköistä tiedoksiantoa koskevissa ehdotuksilla pyritään varmistamaan erityisryhmien oikeudet ja oikeusturvan toteutuminen. Ehdotuksissa otetaan huomioon se, että kaikilla osakkailla ja asukkailla ei ole mahdollisuutta tai halua vastaanottaa varoitusta tai päätöstä sähköisesti. Tämän takia muut tiedoksiantotavat, kuten kirjattu kirje, säilyvät edelleen vaihtoehtoisina tapoina toimittaa tieto ja yhtiö voisi siis turvautua myös mihin tahansa muuhun voimassa olevan lain sallimaan todisteellisen tiedoksiannon tapaan. Toisaalta on otettu huomioon myös se, että olosuhteet voivat muuttua sähköpostiosoitteen toimittamisen tai sähköisen viestintäkanavan käytöstä sopimisen jälkeen siten, ettei näin tosiasiaa enää ole tiedoksiannon toteuttamisen ajankohtana. Tällöin taloyhtiö

¹⁰³ Suomen Vuokranantajat: Vuokramarkkinakatsaus 2025. Saatavilla: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2025/03/Vuokramarkkinakatsaus-2025.pdf>

ei voisi ehdotuksen mukaisesti turvautua sähköiseen tiedoksiantoon. Ehdotus ei siten johda osakkaan tai asukkaan aseman perusteettomaan heikentymiseen.

Ehdotuksissa otetaan nimenomaisesti huomioon erilaiset ihmisryhmät, kuten iäkkäät ja sellaiset vammaiset henkilöt, joille sähköisten viestintäkanavien käyttö voi olla hankalaa. Tällaisten osakkaiden ja asukkaiden määrää ei ole mahdollista arvioida. Yleisellä tasolla voidaan kuitenkin todeta, että esimerkiksi ikäihmisiä, eli 70 vuotta täyttäneitä, on Tilastokeskuksen mukaan yli miljoona. 75-vuotta täyttäneistä lähes 90 prosenttia asuu omassa kodissaan ja noin 70 prosenttia omistaa asuntonsa. Tämän vuoksi ehdotuksessa huomioidaan se, että tiedoksiantoa ei voida antaa sähköisesti tiedoksi, jos lähettäjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa. Tarkoituksena on varmistaa näiden ihmisryhmien oikeusturvan toteutuminen. Siten yhtiön olisi varmistuttava siitä, että sähköistä tiedoksiantotapaa ei voida pitää perusteluna sellaiselle osakkaalle tai asukkaalle, jonka ei voida olettaa sähköistä viestintää koskevan puutteellisen toimintakyvyn johdosta saavan tietoa sähköisellä tavalla toimitettuna.

Erityinen tarkastus. Ehdotetuilla muutoksilla selvennetään erityiseen tarkastukseen liittyvää menettelyä, turvataan osakkaiden tiedonsaantia ja vahvistetaan vähemmistöosakkaiden mahdollisuuksia saattaa yhtiön hallintoon liittyviä kysymyksiä arvioitaviksi, ja ehdotuksilla on pääosin positiivisia vaikutuksia osakkaiden oikeusturvaan. Yhtiön johdon velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa voi helpottaa ja nopeuttaa prosessia. Toisaalta lakiin ehdotettu selvennys siitä, että tarkastus voi koskea enintään sen hakemisesta päättäneeseen yhtiökokoukseen ulottuvaa ajanjaksoa, rajaa osakkaan mahdollisuuksia hakea erityistä tarkastusta ja vaikuttaa näin heikentävästi osakkaan oikeusturvaan.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Ehdotuksella on myönteisiä vaikutuksia kotirauhaan sekä jokaisen oikeuteen terveelliseen ja turvalliseen asuinympäristöön. Ehdotetut hallintaanottooperusteiden täydennykset voivat vaikuttaa myönteisesti osakkaiden ja asukkaiden kotirauhaan sellaisissa tilanteissa, joissa osakas tai asukas itse ei viettäisi häiritsevää elämää huoneistossa tai kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Häiritsevään toimintaan puuttumisen helpottamisella olisi positiivisia vaikutuksia osakkaiden ja asukkaiden asumisviihtyvyyteen ja -turvallisuuteen. Toisaalta ehdotuksilla ei arvioida olevan vaikutusta sellaisiin yksittäisen osakkaiden tai asukkaiden toiveisiin ja mieltymyksiin, jotka liittyvät tavanomaisesti asunto-osakeyhtiömuotoiseen yhteisöasumiseen.

Hallintaanottooperusteiden täydentämisestä huolimatta kynnys osakehuoneiston ottamiseen yhtiön hallintaan säilyy kokonaisuutena arvioiden nykyisen kaltaisena. Hallintaanottosääntelyn täydentämisen ei siten arvioida tarpeettomasti heikentävän osakkeenomistajien oikeutta osakehuoneiston käyttöön haluamallaan tavalla.

Huomattava osa lyhytvuokrausta koskevasta kysynnästä ajoittuu sesonkiaikoihin, marraskuusta maaliskuuhun, sekä kesään. Ehdotuksella voi olla vaikutusta siihen, että erityisesti erilaisiin sesonkiaikoina koettuihin häiriöihin voidaan puuttua taloyhtiössä matalammalla kynnyksellä. Haittaa ja lisäkustannusta arvioitaisiin verrattuna siihen, että huoneistossa asuminen olisi sillä tavoin pidempiaikaista kuin yhtiötä perustettaessa on voitu perustellusti olettaa. Tällöin vaikutuksia voi olla esimerkiksi siihen, että tavanomaisesta asumisesta aiheutuvia poikkeuspiirteitä, kuten asukkaiden toistuvaa ja tiheää vaihtuvuutta, voitaisiin hillitä huoneiston hallintaanottamisella. Näin huoneiston hallintaanotto olisi mahdollista, vaikka yksittäisen häiriön aiheuttanut ei enää käyttäisi huoneistoa. Tällä voi olla myönteistä vaikutusta muiden osakkaiden asumisrauhaan. Toisaalta hallintaanoton uhatessa lyhytvuokrausta harjoittava osakas voisi olla halukas korjaamaan menettelyään puuttumalla aiheutuneeseen haittaan ja siten kiinnittämällä huomiota esimerkiksi lyhytvuokralaisten riittävään ohjeistukseen.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan: Lyhyt vuokraus. Asumisen tarpeet ovat murroksessa ja ilmiönä lyhyt vuokraus voi liittyä esimerkiksi matkailuun, vierailuun perheen luona tai työmatkaan. Esityksellä ei arvioida olevan välitöntä vaikutusta siihen, missä määrin ja kuinka paljon lyhyt vuokrausta (ilmiönä) harjoitetaan taloyhtiöissä. Tämä johtuu siitä, että hallintaanotto ei voisi tulla kyseeseen määrällisten kriteerien (ylittymisen) perusteella, vaan sen sijaan ehdotuksen välittömät vaikutukset liittyvät lyhyt vuokrauksesta aiheutuvien haittojen vähentämiseen.

Hallintaanotto perusteiden täydentämistä koskeva ehdotus mahdollistaa osakkaiden ja asukkaiden erilaisten intressien yhteensovittamisen. Sääntelyssä on otettu huomioon yhtiöiden vaihtelevat olosuhteet (mm. sijainti, yhtiön koko, osakaskunta) ja omaisuuden suojausta johtuvat vaatimukset. Sääntelyä voidaan soveltaa taloyhtiöiden erilaisissa olosuhteissa eikä sääntely aseta asunto-osakeyhtiöitä, osakkeenomistajia tai asukkaita perusteetta erilaiseen asemaan.

Asunto-osakeyhtiölain mukainen huoneiston hallintaanotto on verrattain raskas ja pitkäkestoine menettely osakehuoneiston käyttöön puuttumiseksi. Hallintaanotolla olisi negatiivisia vaikutuksia osakkaan omistusoikeuteen, mutta sen perusteena olisi rikkomuksen yhtiölle ja sen muille osakkeenomistajille aiheutuva haitta. Ehdotuksen mukaan lyhyt vuokrauksen puuttuminen hallintaanotolla voisi perustua siitä aiheutuviin asuinkäytöstä poikkeaviin haittoihin tai lisäkustannuksiin. Näin ehdotus selventäisi vallitsevaa oikeustilaa ja yhtiön puuttumismahdollisuuksia lyhyt vuokrauksesta aiheutuvaan haittaan, eikä siten vaikuttaisi merkittävästi omaisuuden suojaan toteutumiseen verrattuna nykytilaan. Jo nykytilassa yhtiöllä on oikeus puuttua yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseen osakehuoneiston (majoitus)käyttöön silloin, kun se on olennaista ja sillä on vähäistä suurempi merkitys. Ehdotettu lyhyt vuokrauksesta aiheutuvaan haittaan puuttuminen turvaa muiden osakkaiden omaisuutta koskevaa perusoikeutta, koska jatkuva häiriö tai haitta voi heikentää muiden osakkaiden oikeutta nauttia omaisuudestaan. Myönteistä vaikutusta voi olla myös omaisuuden arvoon. Lisäksi lyhyt vuokraus voi olla käytännössä ammattimaisesti harjoitettavaa elinkeinotoimintaa, jolloin vaikutusta voi olla myös elinkeinovapauden toteutumiseen. Siten ehdotuksen ei voida katsoa vaikuttavan merkittävästi elinkeinovapauteen, koska sillä on tarkoitus puuttua vain sellaisiin haittoihin, joiden ei pitäisi olla muutoinkaan yhteisöasumisessa sallittuja.

Toisaalta osakkaita/asukkaita koskee yhteisöasumiseen liittyvä kohtuullinen sietämisvelvollisuus osakehuoneistojen ja yhtiön tilojen käyttämiseen liittyvästä vähäisestä häiriöstä ja/tai epä mukavuudesta. Tällainen sietämisvelvollisuus koskee myös tilanteita, joissa yhtiön muiden osakehuoneistojen käyttötarkoituksen rajoissa tapahtuva käyttö ei vastaa yksittäisten osakkeenomistajan subjektiivisia odotuksia asumisesta ja asumisviihtyvyydestä. Ehdotus mahdollistaisi lyhyt vuokrauksesta aiheutuvaan vähäistä suurempaan asumishaittaan tai kustannukseen puuttumisen, mikä tarkoittaisi käytännössä sitä, että vaikutusta olisi nimenomaisesti toistuvasta lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin esimerkiksi melu- tai muihin haittoihin.

Ajan myötä ja lyhyt vuokrauksen yleistyessä on mahdollista, että lyhyt vuokrauksen koetut haitat liittyvät yhä useammin siihen, että osakas on olettanut hankkineensa osakkeet taloyhtiöstä, jossa ei harjoiteta lyhyt vuokrausta. Tällaisten tilanteiden välttämiseksi esityksen liitteenä olevaan isännöitsijätodistusluonnokseen on ehdotettu lisättäväksi tieto siitä, harjoitetaanko yhtiössä lyhyt vuokrausta. Näin osakkeenomistajalla olisi osakkeet hankkiessaan riittävät tiedot sen arvioimiseksi, missä määrin taloyhtiössä harjoitetaan lyhyt vuokrausta ja minkälaisia vaikutuksia sillä voi olla asumisolojen tai jopa osakkeiden arvon kehityksen kannalta.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan: terveyden säilyttäminen. Nykytilassa osakehuoneisto voidaan ottaa tupakoinnin perusteella taloyhtiön hallintaan, jos laissa säädetty hallintaanoton edellytykset täyttyvät. Ehdotuksen tarkoituksena on selvittää vallitsevaa oikeustilaa ja sitä, että hallintaanottoa sovellettaessa voidaan ottaa huomioon myös terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen. Näin ehdotus edistää myös julkisen vallan tehtävää väestön terveyden edistämisessä (PL 19 §).

4.2.4.1 Vaikutukset tuomioistuimiin ja muihin viranomaisiin

Asunto-osakeyhtiön purkaminen. Säännöksissä tarkoitetuilla asunto-osakeyhtiön purkamistilanteilla on välillistä vaikutusta kiinteistökirjaamisen menettelyyn Maanmittauslaitoksessa. Muutoksilla ei esimerkiksi ole vaikutusta voimassa oleviin ohjeistuksiin erinäisten tarkastusten suorittamisesta, kun luovuttajana on asunto-osakeyhtiö ja kysymyksessä on määräenemmistöpäätös.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Ehdotetut hallintaanottooperusteiden täydennykset voivat lisätä taloyhtiöiden haltuunottomenettelyjä ja sitä kautta mahdollisesti myös häätömenettelyjen määrää ulosotossa. Vaikutuksen kuitenkin arvioidaan olevan pienimuotoinen suhteessa tuomioistuinten ja Ulosottolaitoksen työmäärään.

Asunto-osakeyhtiöasioita ratkaistiin tuomioistuimissa yhteensä noin 2 700 kappaletta vuonna 2024. Tuomioistuinviraston painotetun työmääräarvion perusteella asunto-osakeyhtiöasiat olivat painotetulta työmäärältään vain noin 0,45 prosenttia kaikkien vuonna 2024 ratkaistujen rikos- ja siviiliasioiden työmäärästä. Tuomioistuinviraston tietojärjestelmistä ei ole saatavilla asunto-osakeyhtiöasioista tarkempaa luokittelua siitä, missä määrin tuomioistuimissa on ratkaistu asunto-osakeyhtiölain hallintaanottooperusteisiin liittyviä tapauksia. Oikeusrekisterikeskuksen sanahaun perusteella vuosina 2020–2024 häiritsevää elämää ja järjestyksen säilyttämistä koskeviin perusteisiin on viitattu arviolta vain 60 ratkaisussa. Siten ehdotetut hallintaanottooperusteiden täydennykset, joissa hallintaanotto voi tulla kyseeseen niihin rinnastuvan erittäin painavan syyn perusteella, eivät lisänne tuomioistuinten työmäärää ainakaan suurissa määrin.

Ulosottolaitoksen tilastojen mukaan vireille tulleita häätöasioita oli vuoden 2025 osalta yhteensä noin 8 500 kappaletta. Häätöperusteista ei ole olemassa eriteltyjä tilastoja, mutta Ulosottolaitoksen arvion mukaan lähes aina häätöperusteena on maksamaton vuokrat. Arviolta vain noin 5 prosentissa häädöistä taustalla on joku muu syy, kuten osakehuoneiston hallintaanotto. Isännöintiliiton vuoden 2025 talousbarometrissa 21 prosenttia vastaajista oli nimennyt yhdeksi hallintaanoton syyksi häiriöt huoneistossa tai kiinteistöllä, kun taas vastikerästen tai maksujen laiminlyönnin takia nimesi syyksi 97 prosenttia vastaajista.¹⁰⁴ Käytännössä yhtiö voi hakea häätöä huoneiston saamiseksi yhtiön hallintaan silloin, jos osakas ei nosta moitekannetta yhtiökokouksen päätöksestä tai jos osakkaan moitekanne hylätään. Koska hallintaanottoa koskevien häätöjen määrä on jo nykytilassa varsin pieni, ei ehdotuksella arvioida olevan vähäistä suurempaa vaikutusta Ulosottolaitoksen toimintaan.

Uuden terveyden säilyttämistä koskevan hallintaanottooperusteen myötä huoneisto voitaisiin ottaa hallintaan kunnan määräämän tupakointikiellon rikkomisen seuraamuksena. Valviran ja

¹⁰⁴ Isännöintiliitto: Talous- ja isännöintiyritysbarometri 2025. Saatavilla: https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2025/12/Talous-ja-isannointiyritysbarometri-2025-tulokset_uusi.pdf. Talousbarometriin vastasi syksyllä 2025 yhteensä 308 isännöintialan ammattilaista, jotka hallinnoivat 6 900 taloyhtiötä.

sosiaali- ja terveysministeriön arvion mukaan tupakointikieltoja on määrätty tupakkalain 79 § nojalla yhteensä noin 1 500 kappaletta taloyhtiöissä vuosina 2019–2024. Tällainen tupakointikielto koskee siis alle kahta prosenttia taloyhtiöistä. Tässä määrällisesti vähäisessä joukossa uudella hallintaanottooperusteella voi olla selkeyttävä vaikutus tupakointikiellon rikkomistilanteissa. Tällä voi olla vähäinen vaikutus siihen, paljonko tupakointikieltoja Valvirasta haetaan.

Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta. Ehdotus selventää Maanmittauslaitoksen näkökulmasta tietojen luovuttamisen edellytyksiä, kun tiedot voidaan luovuttaa taloyhtiölle yhtiön hallinnon hoitamista varten ilman erillistä selvitystä niiden käyttötarkoituksesta.

Erityinen tarkastus. Käytännössä erityistä tarkastusta haetaan painavasta syystä Lupa- ja valvontavirastosta. Aikavälillä tammikuu 2022 – kesäkuu 2025 erityisiä tarkastuksia on aluehallintovirastojen (nyk. edellä mainitusti Lupa- ja valvontavirasto) tilastojen mukaan haettu yhteensä 65 kappaletta. Vuositasolla hakemuksia on ollut keskimäärin noin 18 kappaletta. Suhteessa asunto-osakeyhtiöiden kokonaismäärään määrä on vähäinen. Tarkastuksia on haettu määrällisesti eniten Etelä-Suomen aluehallintovirastosta (yht. 34 kpl). Muista aluehallintovirastoista tarkastuksia on haettu seuraavasti: Itä-Suomen aluehallintovirasto 8 kpl, Lapin aluehallintovirasto 4 kpl, Lounais-Suomen aluehallintovirasto 5 kpl, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto 6 kpl sekä Pohjois-Suomen aluehallintovirastossa 8 kpl. Vuoden 2026 alusta tehtävät ovat siirtyneet Lupa- ja valvontavirastolle sekä Ahvenanmaalla Ahvenanmaan Valtionvirastolle.

Lupa- ja valvontaviraston tehtävänä on tapauskohtaisesti arvioida, onko erityisen tarkastuksen toimittamiseen painavia syitä. Ehdotettu osakkaan kuluvastuun poistaminen ei siten ainakaan lisää perusteettomasti haettujen erityisten tarkastusten määrää. Sen sijaan vaikutusta voi olla erityistä tarkastusta koskevien hakemusten määrään, joskin vaikutuksen arvioidaan olevan vähäinen sillä erityisen tarkastuksen sisältöä ei ehdoteta muutettavaksi. Kuitenkin esimerkiksi pienissä taloyhtiöissä se, että tarkastajalla on mahdollisuus saada ennakko tai vakuus palkkiostaan, voi helpottaa erityisen tarkastajan löytämistä varsinaisen hakemuksen jälkeen. Mikäli ehdotuksella on tarkastuksia lisäävä vaikutus, lisääntyvät viranomaisen saamat hakemukset ja hakemusmaksut. Vuonna 2026 hakemusmaksu on 510 euroa.

Julkisen osakeluettelon tietosisällöksi tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä. Ehdotus selventää Maanmittauslaitoksen toimintaa, koska jatkossa sillä on selkeä lakiin perustuva velvollisuus ja oikeus merkitä osakeluetteloon DVV:n kautta tuleva tieto osakkeenomistajan kuolinpäivästä ja oikeus luovuttaa tämä tieto osajäljennöksen tilaajalle. Maanmittauslaitoksen arvion mukaan tiedon lisääminen ei aiheuta kuin vähäisiä muutoksia tietojärjestelmiin.

4.2.4.2 Vaikutukset tietoyhteiskuntaan

Esityksellä on vaikutuksia tietoyhteiskuntaan ja erityisesti digitalisaation edistämiseen. Ehdotukset hallintaanottovaroituksen ja -päättöksen sähköisestä tiedoksiannosta voivat edistää tällaisten sähköisten tiedoksiantojen tekemistä ja näin osaltaan myös parantaa tilanteita, joissa osakas on tarkoituksellisesti pyrkinyt välttelemään tiedon vastaanottamista. Edelleen ehdotukset voivat vähentää yhtiön hallinnollista taakkaa, koska sähköisten toimintatapojen käyttämisestä ei aiheudu yhtiölle kustannuksia esimerkiksi paperitulosteiden johdosta. Toisaalta myös tiedonkulku voi tehostua, kun tieto tavoittaa vastaanottajan nopeammin.

Sähköiseen tiedoksiantoon voi liittyä riskejä. On kuitenkin osakkaan/asukkaan itse harkittavissa, haluaako hän sitoutua sähköisten viestikanavien käyttämiseen vastaavasti kuin esimerkiksi yhtiökokouskutsun toimittamisessa. Toisaalta tiedonkulkuun voi liittyä myös

hallitsemattomia riskejä sen suhteen, jos esimerkiksi viestintäkanava ei toimi tarkoitetulla tavalla. Esitetty nk. kahden sähköisen viestintäkanavan malli voi kuitenkin osaltaan pienentää riskiä siitä, että tietoa ei saataisi asianmukaisesti toimitetuksi. Yhtiö voi esimerkiksi sähköpostin ohella lähettää heräteviestin tekstiviestinä, jolloin on epätodennäköistä, että molemmat viestit epäonnistuisivat. Tältä osin myös todettava, että esimerkiksi häätö ei voi tulla kyseeseen ennen asian saattamista vireille tuomioistuimeen.

4.2.5 Yhteisvaikutukset

Lyhyt vuokrausta koskevilla ehdotuksilla on yhteys ympäristöministeriössä samanaikaisesti valmisteilla olevaan rakentamislainsäädännön muutokseen, jossa ehdotetaan lyhyt vuokrauksen käsitteen määrittelyä ja siitä, että lyhyt vuokrauksen luvanvaraisuuden raja oli 90 päivää kalenterivuodessa. Kunnalla olisi mahdollisuus asettaa paikallisesti 90 päivää korkeampi luvanvaraisuuden raja. Ehdotuksia sovellettaisiin vain kunnan asemakaava-alueella sijaitseviin asuntoihin, jotka eivät ole asuinkäytössä lyhyt vuokrauksen hetkellä. Ympäristöministeriön ehdotus koskisi vain yksittäisiä huoneistoja, jolloin soveltamisalan ulkopuolelle jäisi merkittävä määrä, noin 92 000 asunto-osakeyhtiössä sijaitsevia, huoneistoja.

Osien samasta sääntelyn kohteesta huolimatta asunto-osakeyhtiölaki ja rakentamislaki koskevat eri oikeussuhteita. Asunto-osakeyhtiölaki koskee yhtiön, osakkeiden ja asukkaiden keskinäisiä asunto-osakeyhtiöoikeudellisia oikeussuhteita, kun taas rakentamislaki koskee rakennuksen tai huoneiston käyttäjän suhdetta asumisympäristöön ja sen vaikutuspiirissä oleviin henkilöihin näiden yksityisoikeudellisista oikeussuhteista riippumatta. Asunto-osakeyhtiöoikeudellinen käyttötarkoituksen arviointi perustuu yhtiöjärjestyksen määräyksiin ja niiden tulkintaan yhdessä asunto-osakeyhtiölain osakehuoneiston hallintaoikeutta ja käytön rajoja (erit. hallintaanoton perusteet) koskevien säännösten kanssa, kun rakentamisoikeudellinen käyttötarkoitus perustuu viranomaisen kaavoitus- ja rakennuslupapäätöksiin, joita arvioidaan rakentamislainsäädännön perusteella. Näin ollen mahdolliset yhteisvaikutukset liittyvät siihen, kuinka osakehuoneiston käyttämistä lyhyt vuokraukseen arvioidaan toisistaan poikkeavien asunto-osakeyhtiölain ja rakentamislainsäädännön kriteerien valossa.

Koska ympäristöministeriön ehdotus kohdistuu vain hyvin pieneen osaan asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevista huoneistoista, ei ehdotuksilla arvioida olevan vähäistä suurempia yhteisvaikutuksia. Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta merkitystä on huoneiston käytön tosiasiallisilla vaikutuksilla yhtiöön ja muihin asukkaisiin/osakkaisiin. Siten huoneiston hallintaanotto ei voisi tulla kyseeseen yksinomaan vuokrasuhteiden keston ja/tai yhteismäärää koskevien kriteerien ylittymisen perusteella eli riippumatta siitä, onko lyhyt vuokrauksesta aiheutunut vähäistä suurempaa haittaa. Mahdollinen rakennusvalvontaviranomaisen yhtiöön kohdistama kehoitus ja uhkasakko lainvastaisen lyhyt vuokrauksen lopettamiseksi voitaisiin kuitenkin ottaa huomioon hallintaanoton kannalta asuinkäytöstä poikkeavan haitan tai kustannuksen arvioinnissa. Siten on mahdollista, että eräissä harvalukuisissa tapauksissa sovellettavaksi tuleva rakentamislainsäädäntö helpottaa mahdollisiin haittoihin puuttumista.

Sähköistä tiedoksiantoa ja yhtiön oikeutta tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta koskevilla ehdotuksilla on yhteys samanaikaisesti valmisteltavana oleviin huoneenvuokralain säännöksiin, jotka vastaavat keskeisiltä periaatteiltaan tässä esityksessä ehdotettuja säännöksiä. Huoneenvuokralain ehdotukset kohdentuvat ensi sijassa vuokrasuhteen osapuoliin, kun tämän esityksen vaikutukset kohdistuvat sekä yhtiöön että osakkaisiin/asukkaisiin. Samankaltaisilla säännöksillä voi olla synergiaetuja erityisesti tilanteissa, joissa on kyse esimerkiksi erilaisista tiedonnoista taloyhtiön asukkaalle. Toisaalta vaikutukset voivat jossain määrin heijastua myös säännösten soveltamis- ja tulkintakäytäntöihin pitkällä aikavälillä.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5.1.1 Yleistä

Valmistelun yhteydessä arvioidut sääntelyvaihtoehdot on kuvattu yksityiskohtaisesti asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnössä jaksossa 2.3 (linkki: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/c2a9849c-5e16-40b3-80cc-24f03a8a6567/content>). Työryhmän mietinnöstä saadusta lausuntopalautteesta kannatettiin yleisesti työryhmän ehdotuksia. Suuri osa mietinnön ehdotuksia koskevasta lausuntopalautteesta liittyi valitun sääntelyvaihtoehdon yksityiskohtaisen toteutukseen.

Seuraavassa kuvataan keskeiset valmistelun aikana tunnistetut sääntelyvaihtoehdot ja arvioidaan erityisesti niitä ehdotuksia, joista lausunnonantajilla oli poikkeavia näkemyksiä. Lisäksi kuvataan jatkovalmistelun aikana työryhmämietinnön valmistumisen jälkeen varmistuneet sääntelytarpeet.

5.1.2 Lyhyt vuokraus

Työryhmä on arvioinut mahdollisia asunto-osakeyhtiölakiin perustuvia sääntelykeinoja lyhyt vuokrauksen sallittavuuden osalta. Keskeiset työryhmän tunnistamat sääntelyvaihtoehdot ovat liittyneet seuraavien seikkojen arviointiin: uudet (olettava)säännökset lyhytaikaisen vuokraamisen kieltämisestä tai rajoittamisesta, mahdollisuus lyhyt vuokrauksen kieltämiseen tai rajoittamiseen yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä (ts. ilman suostumusvaatimusta) ja osakehuoneiston hallintaanotto perusteiden tarkistaminen.

Lyhytaikaisen vuokrauksen määrittelyn kannalta sääntelyn hyväksyttävyyden edellyttäisi sen perustelemista, että valittu lyhyt vuokrauksen ajallinen määritelmä ja sallittu enimmäismäärä mahdollistavat lyhyt vuokrauksesta aiheutuviin haittoihin puuttumisen rakennuksen tai huoneiston omistajan oikeutta tarpeettomasti rajoittamatta. Asunto-osakeyhtiöiden erilaisten olosuhteiden ja lyhyt vuokrauksen erilaisten järjestämistapojen johdosta on epäselvää, voidaanko lyhyt vuokrauksesta aiheutuvia vaikutuksia riittävästi tunnistaa yksinomaan sopimusten keston ja vuosittaisen kokonaismäärän perusteella, mikä voi olla ongelmallista osakehuoneiston hallintaoikeuden (omaisuuden)suojan kannalta. Siten valmistelussa ei katsottu perustelluksi edistää tätä vaihtoehtoa.

Määräenemmistöpäätöksen kieltämistä koskevaa vaihtoehtoa on arvioitu seuraavasti. Asunto-osakeyhtiön osakkeet tuottavat pitkälti omistusoikeutta vastaavan hallintaoikeuden osakehuoneistoon. Laissa säädetään osakkeenomistajan oikeudesta osakehuoneiston luovuttamiseen toisen käytettäväksi ennalta rajoittamattomaksi lyhyemmäksi tai pidemmäksi ajaksi, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta lähtökohtaisesti 2/3:n määräenemmistöllä. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on kuitenkin saatava tietyissä tilanteissa lisäksi osakkeenomistajan tai osakkeenomistajien suostumus. Yhtenä tällaisena tilanteena on laissa tunnistettu se, että yhtiöjärjestyksen muutoksella muutetaan osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa. Hallintaoikeuden muutoksena pidetään muun muassa rajoitusta, joka estää tai haittaa osakehuoneiston käyttämistä sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla. Suostumusvaatimusta sovelletaan mm. yhtiöjärjestyksen muutokseen, jonka seurauksena huoneistoa ei saa vuokrata asuinkäyttöön. Asumisen käyttötarkoituksen piiriin kuuluu myös sellainen lyhyt vuokraus, josta ei aiheudu yhtiölle tai toisille osakkaille/asukkaille asumisesta poikkeavaa haittaa tai kustannusta (merkittävää haittaa tai kustannusta aiheuttavaan lyhyt vuokraukseen yhtiö voisi työryhmän

ehdotuksen mukaan puuttua osakehuoneiston hallintaanotolla). Osakkeenomistajan voidaan osakkeet hankkiessaan katsoa perustellusti oletaneen, että osakehuoneistoa voidaan käyttää asuinkäyttöön rinnastuvaan/kuuluvaan lyhytvuokraukseen eikä tällaista oikeutta voida yhtiöjärjestyksen muutoksella rajoittaa ilman suostumusta, minkä johdosta lyhytvuokrauksen kieltä yhtiöjärjestyksessä ilman osakkeenomistajan suostumusta olisi ongelmallinen omaisuuden suojaan kannalta.

Tarkemmin edellä kuvattuja vaihtoehtoja on selitetty ja arvioitu asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnössä jaksossa 2.3.1. Lisäksi työryhmä on arvioinut osakkeenomistajan mahdollista ilmoitusvelvollisuutta yhtiölle lyhytvuokrauksen harjoittamisesta. Tällainen tietojen toimittaminen voisi kuitenkin johtaa merkittävään osakkeenomistajien ja yhtiön hallinnollisen taakan kasvuun, ja lisätä johdon velvollisuutta valvoa toimintaa kohtuuttomasti.

Hallintaanottooperusteita koskevan vaihtoehdon arvioidaan olevan tunnistetuista vaihtoehdoista parhaiten sovitettavissa yhteen osakehuoneiston hallintaoikeuden sisällön ja omaisuuden suojaan johtuvien vaatimusten kanssa, sekä mahdollistavan riittävän puuttumisen lyhytvuokrauksesta tosiasiallisesti aiheutuviin haittoihin. Lisäksi se on kohtuullisella tavalla sovitettavissa asunto-osakeyhtiöiden toimintaympäristöön lyhytvuokrauksen kaltaisten uudenlaisten ilmiöiden osalta aiheuttamatta samalla muita haittavaikutuksia tai lieveilmiöitä.

Esityksessä hallintaanottooperusteesta ehdotetaan edelleen säädettäväksi työryhmän ehdotuksen suuntaisesti. Jatkovalmistelun aikana ehdotusta on kuitenkin tarkistettu lausuntopalautteen perusteella siten, että soveltamista koskeva merkittävyyskriteeri on katsottu tarpeelliseksi poistaa. Hallintaanottoa koskee joka tapauksessa vaatimus rikkomuksen vähäistä suuremmasta merkityksestä, joten erityinen vaatimus haitan merkittävyydestä voisi aiheuttaa tulkintaepäselvyyksiä. Huoneiston käyttöön voitaisiin ehdotuksen mukaan puuttua aina silloin, kun sen voidaan osoittaa aiheuttavan haittaa muiden osakkeenomistajien huoneistojen käytölle tai aiheuttavan taloudellista haittaa.

Työryhmä on myös arvioinut lyhytvuokrauksen harjoittamiseen soveltuvia seuraavia keskeisiä sääntelyvaihtoehtoja vahingonkorvausvastuun osalta: asunto-osakeyhtiölaissa erityisestä lyhytvuokrauksen harjoittamiseen sovellettavasta vahingonkorvausvastuun perusteesta säätäminen, ja säätäminen osakkeenomistajan velvollisuudesta myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen lyhytvuokralaiselta. Työryhmä ehdotti mietinnössään säädettäväksi osakehuoneiston toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan velvollisuudesta myötävaikuttaa huoneiston käyttäjän aiheuttaman vahingon selvittämiseen ja vahingonkorvauksen vaatimiseen käyttäjältä antamalla yhtiölle tarvittavia tietoja.

Vaihtoehtona osakkaan myötävaikutusvelvollisuudesta säätämiseen AOYL 24 luvussa, tietojenantovelvollisuudesta voidaan säätää osakkaan kunnossapitovastuuta koskevan säännöksen yhteydessä. Näin vaatimukset voidaan sovittaa yhteen lain 4 luvun 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun osakkaan huolellisuusvelvollisuuden kanssa. Lain 24 luku koskee vahingonkorvausvastuuta ja siihen liittyviä menettelyitä. Jo voimassa olevan lain nojalla osakkeenomistajalla on omaan huolellisuusvelvollisuutensa perustuvan vahingonkorvausvastuun välttämiseksi myötävaikutusvelvollisuus vuokralaisensa aiheuttaman vahingon selvittämiseen. Kun säännöstä muutetaan ehdotetulla tavalla, voidaan säännöksessä huomioida paremmin osakkaan tietojenantovelvollisuus osana osakkaan osakehuoneistoa koskevia muita velvollisuuksia. Tämän takia mietinnössä esitettyä on jatkovalmistelun aikana tarkistettu siten, että ehdotetaan osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan velvollisuutta huolehtia siitä, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Säännös ehdotetaan lisättäväksi lain 4 luvun 3 §:än. Säännökseen

ehdotetaan lisättäväksi osakkaalle myös nimenomaista velvollisuutta antaa tiedot tarvittaessa yhtiölle, jolloin yhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää sitä, kehen osakehuoneiston käyttäjään (esim. lyhyt vuokralainen) vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa ja arvioida sitä, onko lyhyt vuokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi.

5.1.3 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

Omien osakkeiden vastikkeetonta hankkimista koskevaa asunto-osakeyhtiölain sääntelyä on arvioitu siitä näkökulmasta, miten hankinnan merkitys yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta tulee ottaa huomioon päätöksentekovaatimuksissa. Arvioinnissa on kiinnitetty huomiota hankintapäätöksen tekemiseksi vaadittavaan yhtiökokouksen enemmistöön tai määräenemmistöön sekä hankintapäätöksen tietovaatimuksiin.

Valmistelun aikana on tarkasteltu kolmea sääntelyvaihtoehtoa: omien osakkeiden vastikkeettoman hankinnan selventämistä, omien osakkeiden vastikkeettoman hankinnan lisäämistä 18 luvun soveltamisalaan siten, että hankinnasta voidaan päättää aina yksinkertaisella enemmistöllä, sekä omien osakkeiden vastikkeettoman hankinnan lisäämistä 18 luvun soveltamisalaan ja määräenemmistöpäätöksen edellyttämistä eräissä tilanteissa.

Ensimmäinen tarkasteltu vaihtoehto liittyi sen selventämiseen, milloin omien osakkeiden hankintaa pidetään vastikkeettomana. Tässä vaihtoehdossa omien osakkeiden hankintaa pidettäisiin vastikkeettomana silloin, kun yhtiö saa omat osakkeensa vastikkeetta eikä yhtiölle tuleviin osakkeisiin liity maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta tai yhtiölainaosuutta. Tällöin AOYL 18 luvun 2 §:n 3 kohdan soveltamisalarajauksista olisi tarpeen täsmentää siten, ettei tällaisiin omien osakkeiden vastikkeettomiin hankintoihin sovellettaisi lain 18 luvun säännöksiä. Näin yhtiökokouksen toimivalta asiasta päättämiseen yksinkertaisella enemmistöllä seuraisi käytännössä AOYL 7:2.2 §:n 3 kohdasta, mutta ei kuitenkaan kävisi nimenomaisesti ilmi laista. Edelleen omien osakkeiden vastikkeettomaan hankintaan ei sovellettaisi lain 18 luvun säännöksiä suunnatusta hankinnasta tai hankintavaltuutuksesta mainitsemisesta yhtiökokoukskutsusta eikä hankkimispäätöksen sisällöstä, mikä voi rajoittaa osakkeenomistajien mahdollisuuksia arvioida tällaisen päätöksen vaikutuksia. Jos omien osakkeiden vastikkeeton hankinta rajattaisiin edelleen lain 18 luvun säännösten soveltamisen ulkopuolelle, tällaisten osakkeiden mitätöimiseen tai edelleen luovuttamiseen ei suoraan lain nojalla sovellettaisi myöskään asiaa koskevia omien osakkeiden hankintaa koskevia erityissäännöksiä.

Toinen vaihtoehto olisi lisätä omien osakkeiden vastikkeeton hankinta AOYL 18 luvun soveltamisalaan siten, että hankinnasta voidaan päättää aina yksinkertaisella enemmistöllä. Tämä vaihtoehto vastaisi edellä esitettyä vaihtoehtoa kuitenkin siten, että omien osakkeiden vastikkeettomasta vastaanottamisesta voitaisiin aina päättää lain 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä. Saman päätösvaatimuksen noudattaminen kaikissa omien osakkeiden vastikkeettoman hankinnan tilanteissa olisi lainsäädäntöteknisesti ja lain soveltamisen kannalta yksinkertaisin vaihtoehto. Se mahdollistaisi samalla yhtiökokouksen päätöksenteon tehokkaimmin sen estämiseksi, että osakkeet yhtiölle luovuttamisen sijasta luovutettaisiin yhtiön kannalta haitallisella tavalla vastikkeetta uudelle omistajalle (jolta ei esim. saada perittyä yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi). Toisaalta vaihtoehto ei ottaisi huomioon sitä, että vastikkeetta yhtiölle tuleviin osakkeisiin voi liittyä määrältään huomattava yhtiölainaosuus, joka voi kasvattaa muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuutta tavalla, jota nämä eivät ole voineet ottaa huomioon.

Kolmannessa vaihtoehdossa omien osakkeiden vastikkeeton hankinta sisällytettäisiin asunto-osakeyhtiölain 18 luvun soveltamisalaan. Osakkeiden hankinnasta voitaisiin päättää

yhtiökokouksen yksinkertaisella enemmistöllä, jos saanto on yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta aidosti vastikkeeton. Määräenemmistövaatimusta sovellettaisiin tilanteessa, joissa hankinnalla voi olla vaikutusta muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Edelleen AOYL 18 luvun 5 §:ä täydennettäisiin siten, että omien osakkeiden hankkimista koskevassa päätöksessä olisi mainittava, miten menettely vaikuttaa osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Tämän vaihtoehdon arvioitiin parantavan parhaiten sääntelyn näkyvyyttä ja toisaalta varmistavan sen, että osakkaat saavat riittävän tiedon omien osakkeiden hankinnan taloudellisista vaikutuksista ennen päätöksentekoa.

5.1.4 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen määräenemmistöllä (AOYL 6:34.1 §) ja muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston suostumuksella on sinänsä riittävä keino osakehuoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseksi (sillä edellytyksellä, että osakehuoneiston omistaja vastaa tarvittaessa uuden käyttötarkoituksen edellyttämistä muutostöistä omalla kustannuksellaan). AOYL 6:35.1 §:n 4 kohtaan perustuva suostumusvaatimus osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden lisäämiselle voi kuitenkin yhdenkin osakkeenomistajan suostumuksen puuttuessa johtaa siihen, että tällaisen osakehuoneiston yhtiövastikeperustetta ei voida muuttaa siten, että vastikeperuste vastaa muiden saman käyttötarkoituksen huoneistojen vastikeperustetta. Toisaalta viimeksi mainittua vastikeperustetta voidaan yleensä pitää asianmukaisena kustannusten jakoperusteena saman käyttötarkoituksen osakehuoneistojen kesken ja vastikeperusteen muuttamisella voidaan edistää käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevan huoneiston arvoa ja käytettävyyttä tavalla, josta viime kädessä yleensä myös yhtiö ja sen muut osakkaat hyötyvät verrattuna siihen, ettei vastikeperustetta käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä muutettaisi (vrt. esim. osakehuoneistojen arvon pysyvistä alentumisesta johtuvat jatkuvat ongelmat vastikkeiden perimisessä).

Valmistelun aikana on arvioitu, tulisiko yhtiövastikeperusteen muuttamista helpottaa huoneiston käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä. Muutoksella voitaisiin helpottaa erityisesti liikehuoneistojen käyttötarkoituksen muuttamista asuinhuoneistoiksi alueellisen rakennemuutosten huomioon ottamiseksi, huoneistojen vajaakäytön vähentämiseksi ja arvon säilyttämiseksi. Käytännössä esitetyllä ehdotuksella olisi vaikutusta siihen, että suuressa osassa yhtiöistä yksi osakas tai pieni osakkaiden määrävähemmistö ei voisi estää muutosta, joka on yhtiön kannalta perusteltu ja muiden osakkaiden hyväksyttävissä.

5.1.5 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen

Valmistelun aikana AOYL 6:38 §:ssä tarkoitettua helpotettua purkamispäätöstä koskevan sääntelyn toimivuutta ja muutostarpeita on tarkasteltu kohta kohdalta arvioimalla yhtäältä suojan kohdetta sekä toisaalta vaatimuksesta aiheutuvia kustannuksia. Valmistelussa on tunnistettu keskeinen tarve helpottaa päätöksentekoa, koska nykyistä menettelyä on hyödynnetty vain muutamissa harvalukuisissa tapauksissa.

Kutakin päätöksentekoa koskevaa vaatimusta arvioidaan seikkaperäisesti asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnössä jaksossa 2.3.23. Pääkohdittain arvioinnissa on tarkasteltu päätöksenteon edellytyksenä olevan huomattavan vahingon arviointia (AOYL 6:38.1 §:n 1 kohta), yhtiön nettovarojen jaon selventämistä, kun osakehuoneistot ja osakeryhmä ovat arvottomia (AOYL 6:38.1 §:n 2 kohta), päätösehdotukseen liittyvän riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimuksen keventämistä (AOYL 6:38.3 §) sekä yhtiön kunnossapitovastuun rajaamista päätöksen jälkeen vain asumisen kannalta välttämättömään (AOYL 6:38.5 §). Arvioinnissa on kiinnitetty huomiota siihen, että päätös perustuu riittäviin tietoihin ja arvioon yhtiön tilanteesta ja sen tulevasta kehityksestä.

Päätöksentekovaatimusten keventäminen on valmistelussa katsottu perustelluksi, koska tällaisissa tilanteissa yhtiöillä on tyypillisesti verrattain vähän taloudellisia resursseja ylipäättään toiminnan järjestämiseen ja jäljellä olevat resurssit on tarkoituksenmukaista kohdistaa toimiin, joita yhtiön toiminnan hallittu alasajo edellyttää.

5.1.6 Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Valmistelun aikana on tunnistettu, että asunto-osakeyhtiön konkurssiin liittyvät erityispiirteet on tarpeen ottaa nykyistä paremmin huomioon asunto-osakeyhtiölaissa. Edelleen tulee varmistua siitä, että sääntelyssä otetaan riittävällä tavalla huomioon sekä asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajien että yhtiön velkojien ja velkavastuun tehokkaan toteuttamisen intressit. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien erityiset (asumis)tarpeet on otettava sääntelyssä huomioon tavalla, joka ei tarpeettomasti rajoita yhtiön velkavastuun tehokasta toteuttamista.

Asunto-osakeyhtiön erityispiirteitä konkurssin kannalta tarkasteltaessa kyse on siitä, kuinka pitkälle menevää suojaa osakkeenomistajien erityiselle yhtiön oikeudesta johtuvalle osakehuoneiston hallintaoikeudelle tulisi antaa. Eri sääntelyvaihtoehtojen osalta on arvioitava, miten yhtiön maksukyvyttömyydestä aiheutuvaan riskinjakoon vaikutetaan. Yhtiön omistajien tehokas suojaaminen voi vaikuttaa velkavastuun ja velkojien oikeuksien toteutumiseen, jolloin vaikutusta voi olla yhtiöiden rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin. Rahoitusjärjestelmän toimivuuden kannalta olisi ongelmallista, jos asunto-osakeyhtiön velkojat joutuisivat osakkaiden erityisen maksukyvyttömyysoikeudellisen suojan johdosta kantamaan muita yhtiöitä olennaisesti pidemmälle menevää riskiä asunto-osakeyhtiön maksukyvyttömyyden vaikutuksista.

Valmistelun aikana sääntelyvaihtoehtoja on arvioitu erityisesti konkurssimenettelyn ja konkurssin oikeusvaikutusten näkökulmista. Tarkemmin vaihtoehtoja on selitetty ja arvioitu asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnössä jaksossa 2.3.2.4.

Konkurssimenettelyn osalta on arvioitu, tulisiko asunto-osakeyhtiön konkurssiin asettamiselle säätää erityinen lykkäys tai täsmentää konkurssin hakemista koskevaa toimivaltaa. Erityinen lykkäys arvioitiin ongelmalliseksi siitä syystä, että se voisi vähentää kannustimia yhtiön tilanteen hoitamiseksi yhtiön itsensä toimesta aikaisemmassa vaiheessa. Toimivaltaa koskevia säännöksiä katsottiin perustelluksi muuttaa esityksessä ehdotetulla tavalla mm. sen takia, että sääntely olisi paremmin linjassa yhtiökokouksen yleistoimivaltaa koskevan asunto-osakeyhtiölain sääntelyn kanssa ja toisaalta hallitukselle jäisi toimivalta kiireelliselle päätöksenteolle, josta hallituksen olisi viipymättä informoitava osakkeenomistajia.

Oikeusvaikutusten osalta valmistelun aikana on tarkasteltu erityisesti velallisyhtiön (asunto-osakeyhtiön) osakkeenomistajien myötävaikutusvelvollisuutta sekä asumishuoneiston tai osakehuoneiston muun hallinnan jatkamista, joiden pohjalta katsottiin perustelluksi esittää sääntelyn muuttamista esityksessä kuvatulla tavalla. Lisäksi tarkasteltiin varattomien asunto-osakeyhtiöiden konkurssipesien julkisselvittämisen mahdollisuutta, mutta vaihtoehtoa ei pidetty tarpeellisenä, koska käytännössä ongelmana on usein kiinteistöomaisuuden arvottomuus, jolloin julkisselvittämisellä ei päästäne olennaisesti konkurssin raukeamista parempaan lopputulokseen.

5.1.7 Osakehuoneistoon pääsy

Asunto-osakeyhtiölaista, oikeuskirjallisuudesta ja yleisestä hyvästä yhtiökäytännöstä voidaan yleensä päätellä, miten huoneistokäynneistä tulisi sopia ja käynti järjestää eri tilanteissa. Toisaalta myös asunto-osakeyhtiön edustajien huoneistokäyntien järjestämisessä voi ilmetä

saman tapaisia epäselvyyksiä, joiden vähentämiseksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia on ehdotettu täydennettäväksi. Käytännössä asunto-osakeyhtiön edustajan tarve osakehuoneistoon pääsyyn voi vuokratun osakehuoneiston osalta olla samanlainen kuin vuokranantajalla. Sääntelyn yhdenmukaisuuden vuoksi valmistelun aikana on tunnistettu tarve arvioida huoneistokäyntejä koskevan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n muuttamista pääosin asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotettuja säännöksiä vastaavasti.

Laissa ei ole otettu huomioon sitä, että yhtiön rakennuksessa voi osakehuoneistojen lisäksi olla erilaisia tiloja, kuten varastoja, joita osakkeenomistajat käytännössä yksinomaisesti hallitsevat muuten kuin osakkeiden yhtiöjärjestyksen mukaan tuottaman hallintaoikeuden perusteella. Käytännössä on verrattain yleistä, että tällaisten yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttöoikeus annetaan osakkeenomistajille yhtiön päätöksellä lain yleisiä periaatteita, erityisesti yhdenvertaisuusperiaatetta, noudattaen. Tyypillistä on, ettei tällaisen tilan käytöstä tehdä erillistä sopimusta ja/tai peritä vuokraa siten, että yhtiön oikeuteen päästä tällaiseen tilaan sovellettaisiin huoneenvuokralakien säännöksiä. Yhtiöllä voi olla käytännössä osakehuoneistoon pääsyä vastaava tarve päästä tällaiseen osakkeenomistajan hallitsemaan tilaan kunnossapitotyön tekemiseksi tai huolto- ja tarkastustoimenpiteitä varten. Esimerkiksi pelastuslain 76 §:n mukaisessa väestönsuojassa olevien varastojen osalta tilanne voi olla se, että ylipaineventtiili, viemärin sulkuventtiili tai hätäpoistumisluukku voi sijaita varastotilassa, joka on osakkeenomistajan käytössä. Mainittujen tarpeiden huomioon ottamiseksi laissa on katsottu tarpeelliseksi selvittää, että yhtiön edustajan pääsyä osakehuoneistoon koskevia säännöksiä sovelletaan myös tällaiseen tilaan.

5.1.8 Osakehuoneiston hallintaanotto

Hallintaanottoperusteiden soveltaminen häiriötilanteisiin puuttumisen kannalta

Häiriötilanteisiin puuttumista ja hallintaanoton helpottamista koskevan hallitusohjelmakirjauksen kannalta kyse on sen arvioimisesta, mahdollistavatko voimassa olevan lain mukaiset perusteet erilaisiin häiriötilanteisiin puuttumisen hallintaanotolla riittävällä tavalla. Valmistelun aikana on arvioitu AOYL 8:2.1 §:n hallintaanottoperusteiden täydentämistä sen varmistamiseksi, että hallintaanotolla voidaan puuttua yhtiölle, osakkaille ja asukkaille vähäistä suurempaan häiriöä aiheuttavaan menettelyyn ja/tai järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn rikkomiseen tarpeellisissa tilanteissa. Arvioinnin lähtökohdana on pidetty sitä, ettei hallintaanottoperusteiden muuttaminen johda huoneiston hallintaoikeuden suojan liialliseen kaventumiseen.

Valmistelun aikana on arvioitu kahta pääasiallista vaihtoehtoa sääntelyn täydentämiseksi. Ensimmäisessä vaihtoehdossa on arvioitu lain täydentämistä siten, että osakehuoneiston hallintaanotto voisi voimassa olevassa laissa nimenomaisesti mainittujen häiritsevään elämään tai järjestyksen säilymiseen liittyvien perusteiden ohella tulla kyseeseen tällaiseen perusteeseen rinnastuvasta erityisen painavasta syystä. Toisessa vaihtoehdossa on arvioitu tarvetta voimassa olevien hallintaanottoperusteiden yksityiskohtien muokkaamiseen taikka uusien hallintaanottoperusteiden lisäämiseen.

Sääntelyn lähtökohdaksi on otettu ensimmäinen vaihtoehto, koska sen arvioidaan mukautuvan paremmin eri tilanteisiin kuitenkin heikentämättä liiaksi huoneiston hallintaoikeuden suojaa. Toisessa vaihtoehdossa ongelmana on, että kaikkia hallintaanotolla puuttumista edeltäviä tilanteita ei voida riittävän yksiselitteisesti tunnistaa ja kuvata sääntelyssä. Hallintaanottoperusteiden soveltaminen edellyttää aina tapauskohtaista tulkintaa, missä on otettava joka tapauksessa huomioon se, että hallintaanoton perusteena olevalta rikkomukselta edellytetään vähäistä suurempaa merkitystä (AOYL 8:2.2 §). Näin ehdotettu yleisempi erityisen

painavaan syyhyn perustuva hallintaanottooperuste ei myöskään tarpeettomasti lisäisi tulkintaepäselvyyksiä.

Tupakkalain soveltamista ja suhdetta hallintaanoton sääntelyyn on arvioitu asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnössä (s. 179–182).

Varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksianto

Hallintaanottoon liittyvien tiedonantojen sääntelyssä ei ole otettu huomioon nykyisiä sähköisiä viestintäkeinoja, kuten sitä, että osakas on ilmoittanut yhtiölle hänen ja yhtiön välisessä viestinnässä käytettävästä sähköpostiosoitteesta. Valmistelun aikana on katsottu tarpeelliseksi täydentää hallintaanottoon liittyviä tiedoksiantosäännöksiä tarvittavilla sähköisiä tiedoksiantotapoja koskevilla säännöksillä. Muut tiedoksiantotavat, kuten kirjattu kirje, säilyvät edelleen vaihtoehtoisina tapoina toimittaa tieto ja yhtiö voisi siis turvautua myös mihin tahansa muuhun voimassa olevan lain sallimaan todisteellisen tiedoksiannon tapaan.

Hallintaanottopäätöksen tiedoksiantoa koskeva määräaika

Valmistelun aikana on arvioitu tiedoksiannon 60 päivän määräajasta luopumista. Hallintaanotosta päätettäessä on yleensä käsillä tilanne, jossa yhtiöllä on tarve osakkeenomistajan rikkomukseen tai laiminlyöntiin puuttumiseen mahdollisimman nopeasti. Tällöin tiedoksiantoon ryhdytään käytännössä yleensä viipymättä nykyisestä 60 päivän enimmäismääräajasta huolimatta. Määräajasta luopumisella ei tällöin välttämättä ole suurta käytännön merkitystä etenkin, kun tiedoksianto olisi edelleen tarpeellinen luvun 5 §:n 1 momentissa säädetyn moitekanneajan käynnistämiseksi.

5.1.9 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus

Pääministeri Orpon hallitusohjelman mukaan helpotetaan latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin. Tavoite on mainittu liikenteen päästöjen vähentämistä koskevien toimenpiteiden yhteydessä, eikä kirjauksesta käy tarkemmin ilmi, miten helpottaminen on tarkoitus toteuttaa. Asunto-osakeyhtiölain arvioinnin yhteydessä on arvioitu, tulisiko lakiin ottaa säännöksiä sähköautojen latauspisteiden asentamisen helpottamiseksi taikka selventää latauspisteitä koskevien hankkeiden kustannusjakoa. Vaihtoehtoja on arvioitu tarkemmin asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnössä jaksossa 2.3.4.

Asunto-osakeyhtiölain nykyinen kunnossapitoa ja uudistuksia koskeva sääntely on laadittu sellaiseen yleiseen muotoon, että sitä voidaan soveltaa erilaisiin, kulloinkin ajankohtaisiin tarpeisiin niiden tarkemmasta sisällöstä ja toteuttamistavasta riippumatta. Tarpeiden muuttumisen lisäksi myös yksittäisten taloyhtiöiden olosuhteet sekä tarpeiden toteuttamiseksi tarvittavat teknologiat vaihtelevat ja kehittyvät ajan myötä. Tämän johdosta valmistelussa ei katsottu perustelluksi ottaa lakiin erityisiä säännöksiä juuri sähköautojen latauspisteiden asentamisesta.

Esityksessä ehdotetaan sääntelyn selventämistä latauspisteitä koskevien hankkeiden kustannusjaon osalta. Valitun sääntelyratkaisun taustalla on se, että taloyhtiöissä on ollut epäselvyyttä siitä, miten vain osaa osakkaista hyödyttävien muutostöiden myöhempien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseen sovelletaan yhtäältä yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteita ja toisaalta vain joitakin osakkaita hyödyttäviä muutostöitä koskevia periaatteita ja yhdenvertaisuusperiaatetta. Sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi säätämällä tilanteista, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä

määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta. Tällöin vastikkeesta voitaisiin päättää ilman, että yhtiöjärjestyksessä on nimenomainen vastikeperustetta koskeva määräys tai että yhtiöjärjestykseen tulisi tällainen määräys ottaa. Jatkovalmistelussa mietinnössä ehdotettuja vaihtoehtoisia kustannustenjakotapoja (osakelukumäärä tai tasajako) täsmennettiin niin, että kustannustenjakoperusteena olisi vain tasajako, jolloin ehdotetun säännöksen perusteella kustannustenjaon on arvioitava olevan sopusoinnussa huoneistojen uudistuksesta saaman hyödyn kanssa.

5.1.10 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella

Valmistelun aikana on tunnistettu tarve kehittää rakennuksessa olevia pysäköintipaikkoja koskevaa lainsäädäntöä vastaamaan nykyistä uudisrakentamisen toimintaympäristöä. Ehdotuksen taustaa on kuvattu tarkemmin asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnössä jaksossa 2.3.5.1.

Arvioitaessa sitä, minkälaiset sopimus- ja muut järjestelyt täyttävät pysäköintipaikan hallinnan pysyvyyttä koskevat edellytykset riittävällä tavalla, voidaan huomiota kiinnittää maakaaren erityisen oikeuden kirjaamista ja rakentamislain rasisitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevaan sääntelyyn. Maakaaren 14 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata sopimukseen perustuva toisen kiinteistöä koskeva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus. Rakentamislain 128 §:n nojalla voidaan perustaa ja rekisteröidä erilaisia rakennusrasisitteita ja lain 135 §:n perusteella yhteisjärjestelyjä. Jatkovalmistelussa ehdotusta täydennettiin niin, että myös osakeomistukseen perustuvat autopaikat sallitaan niiden lähtökohtaisen pysyvyyden takia. Voidaan arvioida, että ainakin tällaiset nimenomaisiin lain säännöksiin perustuvat sopimus- ja muut järjestelyt ovat ehdoiltaan riittävän vakioituja ja riittävän pysyviä muualla kuin yhtiön kiinteistöllä sijaitsevien autopaikkojen osakkeistamiseksi.

5.1.11 Lunastuslauseke

Valmistelun aikana on tunnistettu tarve kehittää lunastuslausekkeitä koskevaa sääntelyä. Sääntelyn kehittämiseksi on arvioitu seuraavia vaihtoehtoja: lunastuslausekkeiden laatimisen ohjeistuksen kehittäminen, lunastusvaatimuksen tekijän velvollisuus suorittaa lunastushinta ennen arvontaa, sanktio lunastuksesta vetäytyvälle arvonnän voittajalle, lunastushinnan maksamisajankodan selventäminen arvontatilanteissa ja säätäminen lisämaksuajasta etuoikeusjärjestyksessä seuraavalle, jos arvan perusteella lunastukseen oikeutettu ei suorita lunastushintaa määräajassa. Esityksessä lunastuslausekkeitä koskevaa sääntelyä esitetään selvennettäväksi useilta osin, mm. määräosan luovutuksen, lunastuslausekkeen soveltamisen sekä lunastuksen määräaikaisten, osalta. Vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia on kuvattu yksityiskohtaisesti asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnössä jaksossa 2.3.5.2.

5.1.12 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta

Osakeluetteloa koskevien tietojen saaminen ja hyödyntäminen on taloyhtiöiden toiminnan ja tavanomaisen hallinnon hoitamisen kannalta keskeistä erityisesti osoitetietojen osalta. Näin ollen se, että Maanmittauslaitos viranomaisena arvioi, mikä on kunkin taloyhtiön kannalta tavanomaista toimintaa ei ole tarkoituksenmukaista. Valmistelun aikana on havaittu tarve kehittää tietojenluovutusta koskevaa sääntelyä asunto-osakeyhtiölaissa, jotta tietoja olisi voitava käyttää asunto-osakeyhtiölaissa määrättyihin käyttötarkoituksiin riippumatta niiden tavanomaisuudesta. Näin varmistettaisiin se, että yhtiöllä on käytössään tarvittavat tiedot taloyhtiön elinkaaren aikana ajankohtaisten hallinnon tehtävien hoitamiseksi.

5.1.13 Vesikustannusten jakaminen

Valmistelun aikana on arvioitu, tulisiko sääntelyä selventää tilanteissa, joissa vesimittari on vikaantunut. Valmistelun aikana on arvioitu henkilölukuun tai hoitovastikeperusteiseen vastikkeeseen palaamisen helpottamista esimerkiksi tavanomaisella määräenemmistöpäätöksellä ja riittävällä selvityksellä siitä, että mittarointitulokseksi on selkeästi virheellinen, sekä vesivastikkeen perimistä väliaikaisesti luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella. Ensimmäinen vaihtoehto olisi ongelmallinen EU-direktiivistä johtuvien mittarointi- ja laskutusvaatimusten kanssa, joten valmistelun lähtökohdaksi on otettu toinen vaihtoehto. Ehdotuksen arvioidaan edistävän ennakoitavaa kustannustenjakoa ja toisaalta mahdollistavan kohtuullisen väliaikaisen ratkaisun vastikeperinnän järjestämiseen mittareiden vikaantuessa.

5.1.14 Kunnossapitovastuu ikkunoista

Valmistelun aikana on arvioitu, että käytännössä kaikissa ikkunoiden peruskorjauksissa tulee vastaan tilanne, jossa on arvioitava kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkaan välille. Tämän takia ehdotetaan kunnossapitovastuun selventämistä nykyisiä kiinteistöpidon tarpeita vastaavasti.

5.1.15 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista

Valmistelun aikana on arvioitu, että osakkaan huolenpitovastuuta olisi tarkoituksenmukaista laajentaa koskemaan myös sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen. Tämän takia ehdotetaan sääntelyn laajentamista myös ko. tiloihin.

5.1.16 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Valmistelun aikana on arvioitu tarvetta helpottaa lain luettavuutta osakkaan muutostöitä koskevan vastuun osalta. Oikeustila on pidettävä selkeänä, mutta sen selvittämistä eri oikeuslähteistä voi seurata tarpeetonta vaivaa. Siten valmistelun aikana on katsottu tarpeen lisätä lain esitöistä ilmenevää tulkintaa vastaava nimenomainen säännös, jonka mukaan osakas vastaa tekemänsä tai edellisen omistajan tekemän muutostyön kunnossapidosta ja muutostyön myöhemmin aiheuttamista kunnossapitotarpeista ja osakehuoneiston kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvista kuluista. Huomioon ehdotetaan otettavaksi myös tilanteet, joissa yhtiöllä on AOYL 4:2.3 §:n perusteella tietyin edellytyksin vastuu osakkaan muutostyöstä.

5.1.17 Yhtiökokousta koskevat säännökset

Valmistelussa on arvioitu osakkeenomistajan osallistumista koskevan säännöksen selventämisen tarvetta. Käytännössä kyse on kaikkia osakehuoneistorekisteriin kuuluvia yhtiöitä koskevasta säännöksestä, jonka soveltaminen esimerkiksi erilaisissa omistajanvaihdostilanteissa voi vuosittain koskea useita osakkeenomistajia. Lainsäädännön muutostarve ei ole erityisen laaja ja muutoksella tavoiteltava nykyistä selvempi oikeustila sekä toimintatapa ovat selkeästi todettavissa. Tämän johdosta on perusteltua täsmentää AOYL 6:7 §:n osallistumisoikeutta koskevaa sääntelyä.

Edelleen AOYL 6:21 §:n 1 momenttia on katsottu tarpeelliseksi selventää ja tuoda lain tasolla nykyistä paremmin näkyväksi yhteystietojen hallintaan osakehuoneistorekisterissä liittyvää käytäntöä siitä, että yhtiökokouskutsun toimittamisessa käytetään osakehuoneistorekisterissä olevaa yhteystietoa.

Valmistelun aikana on arvioitu yhtiökokouksessa nähtävillä pidettävän osakeluettelon tietovaatimuksia. Vaatimuksia on arvioitu tarpeelliseksi keventää kotipaikkatietoa koskevan vaatimuksen osalta, koska ko. tiedon käytännön merkitys on arvioitu vähäiseksi. Lisäksi ehdotus on perusteltu yleisen tietosuoja-asetuksen minimoinnin periaatteen näkökulmasta.

5.1.18 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella

Sääntelytarvetta arvioitaessa on kiinnitetty huomiota kustannustenjaon selkeyteen sekä sen aiheuttamaan hallinnolliseen taakkaan, päätöksen tekevien ja tulevien osakkeenomistajien kannalta. Valmistelun aikana sääntelyä on katsottu perustelluksi täsmentää asunto-osakeyhtiölain yleisten periaatteiden mukaiseksi niin, että AOYL 6:32.4–5 §:ssä ja 6:33 §:ssä tarkoitetut uudistukset rinnastetaan käyttö- ja kunnossapitokulujen suhteen osakkaan muutostyöhön. Muutos on omiaan edistämään selvittämään tällaisten muutosten toteutusta ja kustannusjakoa.

5.1.19 Osakkeenomistajan tiedonsaanti hallituksen päätöksistä ja huoneistoa koskevista asiakirjoista

Valmistelun aikana on havaittu, että AOYL 7:6.2 §:ssä säädetty tiedonsaantioikeus ei ole riittävä tilanteissa, joissa osakkaalla voi olla pidemmälle menevä tarve tiedonsaannille yhtiöllä olevista osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista. Tarve voi liittyä esimerkiksi kunnossapito- ja vahingonkorvausvastuuseen liittyvien tilanteiden selvittämiseen. Valmistelun aikana on katsottu perustelluksi täydentää osakkaan tiedonsaantia koskevaa sääntelyä.

5.1.20 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta

Valmistelun aikana on arvioitu, että asunto-osakeyhtiön oikeutta tyhjentää hallintaan otettu osakehuoneisto ja yhtiön hallinnassa olevia tiloja hylätystä irtaimistosta tulisi selvittää. Sääntelyssä on otettava huomioon omaisuudensuoja siten, ettei keneltäkään säännöksen johdosta voida oikeudetta ottaa pois omaisuutta. Valmistelun aikana on katsottu tarpeelliseksi säätää tilanteesta, koska nykytilassa osakkailla ja asukkailla on nykyisin huomattavasti entistä enemmän erilaista irtaimistoa ja tällaisen irtaimiston hävittäminen asianmukaisesti lajittelemalla ja kierrättämällä voi olla aiempaa monimutkaisempaa. Kyse voi olla myös siitä, että osakkaan tai asukkaan muuttaessa pois tämä päättyy hylkäämään omaisuuttaan yhtiön tiloihin.

5.1.21 Erityinen tarkastus

Osakeyhtiölakityöryhmässä on arvioitu OYL 7:7–10 §:ssä säädetyn erityisen tarkastuksen sääntelyn kehittämistä. Tarkoituksena on selvittää sääntelyä lain soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella siten, että erityinen tarkastus olisi jatkossa mahdollisimman käyttökelpoinen vähemmistöosakkeenomistajien oikeussuojakeino. AOYL 9:13–16 §:ssä säädetään erityisestä tarkastuksesta osakeyhtiölakia vastaavasti. Valmistelun aikana on tunnistettu tarve säätää asunto-osakeyhtiölakiin osakeyhtiölakia vastaavat muutokset siten, kun tämä on tarkoituksenmukaista yhtiöiden erilainen toiminnan tarkoitus huomioon ottaen.

5.1.22 Osakeanti

Valmistelussa on arvioitu eri vaihtoehtoja vakuusjärjestelyjä koskevien toimintatapojen ja lainsäädännön kehittämiseksi: osakeannin suuntaaminen ensin yhtiölle, osakkeisiin kohdistuvan panttauskirjauksen hakeminen yhtiön toimesta ja väliaikaistodistuksen antamisen

mahdollistaminen uusosakeannissa. Vaihtoehtoja on kuvattu tarkemmin asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnön jaksossa 2.3.5.13.

Vakuusjärjestelyjä uusia osakkeita annettaessa koskevan asunto-osakeyhtiölain sääntelyn muutostarvetta on arvioitava siitä näkökulmasta, haittaako tai estääkö uusosakeannin rekisteröinnin keskimäärin n. 1–2 kk käsittelyaika kauppa- ja osakehuoneistorekistereissä osakeantien toteuttamista tarkoituksenmukaisella tavalla sen johdosta, ettei merkitsijällä väliaikana ole mahdollisuutta osakkeista määräämiseen. Erilaisten vakuusjärjestelyiden tarpeet voidaan ottaa parhaiten huomioon jo voimassa olevan lain mahdollistamin keinoin, erityisesti suuntaamalla osakeanti ensi vaiheessa yhtiölle itselleen (ks. OYL 13:18 §) ja antamalla näin yhtiölle tulevat omat osakkeet edelleen osakkeiden (lopulliselle) merkitsijälle. Voimassa olevasta laista ei toisaalta seuraa estettä erilaisten sopimus- ja kirjaamiskäytäntöjen kehittämiseksi. Lakiin ei sen sijaan ole erityistä tarvetta palauttaa säännöksiä väliaikaistodistuksen antamisesta.

Valmistelun aikana on katsottu perustelluksi pidentää AOYL 13:2 §:n 2 momentin osakeantivaltuutuksen yhden vuoden enimmäisvoimassaoloaikaa, joka on käytännössä osoittautunut liian lyhyeksi. Nykyinen sääntely ei ota riittävästi huomioon asunto-osakeyhtiön erityispiirteitä ja sitä, että osakeannissa on tyypillisesti kyse yhtiön koko ja toiminta huomioiden epätavallisesta ja laajakantoisesta yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvasta toimesta.

5.1.23 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen

Valmistelun aikana on arvioitu, onko AOYL 23:2.3 §:n mukainen hallituksen, hallituksen jäsenen ja isännöitsijän moiteoikeus yhtiökokouksen päätöksen toteamiseksi mitättömäksi perusteltu asunto-osakeyhtiölain mukaisen toimivallanjaon kannalta. Esimerkiksi yhtiön edustamiseen liittyvät kysymykset muodostuvat epäselviksi, jos hallitus nostaa kanteen yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden toteamiseksi. Siten on katsottu perustelluksi ehdottaa poistettavaksi maininta hallituksen moiteoikeudesta yhtiökokouksen päätöksen toteamiseksi mitättömäksi.

5.1.24 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöoikeudellisen vahingonkorvausvastuun sääntelytarvetta on arvioitu valmistelun aikana sekä asunto-osakeyhtiölaki- että osakeyhtiölakityöryhmässä. Valmistelun aikana on tunnistettu, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden vahinkotilanteet rinnastuvat olennaisilta osin asunto-osakeyhtiön vahinkotilanteisiin ja yhdenmukainen yhtiön yhtiöoikeudellista vastuuta koskeva säännös on perusteltua lisätä asunto-osakeyhtiölakiin.

Lisäksi jatkovalmistelussa on tunnistettu tarve lain tekniselle täsmennykselle siltä osin, että asunto-osakeyhtiöiden ohella myös keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä huomioidaan energiatehokkuudesta annetun direktiivin siirtymä kulutusperusteiseen mittaukseen lain 3 luvun 4 a §:n mukaisesti.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on tietävästi ainakin Euroopassa ainutlaatuinen omistusasumisen muoto. Asunto-osakeyhtiöön 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. Sen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista tehdä vertailua muihin ulkomaisiin omistus- ja hallintomalleihin.

6 Lausuntopalaute

6.1 Yhteenveto lausuntopalautteesta

Enemmistö lausunnoista annettiin lyhytvuokrausta koskeviin ehdotuksiin. Lausunnonantajien kannat jakautuvat merkittävästi. Osa lausunnonantajista pitää esitettyjä ehdotuksia kannatettavina ja tarpeellisina. Osa näkee lyhytvuokrauksen hyvin ongelmallisena ilmiönä ja vaati tarkempaa sääntelyä, jolla puututaan lyhytvuokrauksen aiheuttamiin haittoihin. Useita lausuntoja annettiin joko lyhytvuokrauksen puolesta tai vastaan ottamatta kantaa työryhmän ehdotukseen.

Muiden työryhmän mietinnön ehdotusten osalta niiden, jotka yksityiskohtaisista ehdotuksista lausui, lausunnot ovat pääosin ehdotuksia kannattavia. Poikkeuksen tähän muodostavat ehdotukset vesikustannusten jakamisesta ja yhtiön oikeudesta tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta, joiden katsottiin olevan liian yksityiskohtaisia tai tarpeettomia säädettäväksi asunto-osaakeyhtiölaissa.

Lausuntopalaute on otettu huomioon ehdotuksen jatkovalmistelussa jäljempänä esitetysti. Esitykseen on tehty saadun lausuntopalautteen johdosta myös muita täydennyksiä ja tarkennuksia. Esimerkiksi vaikutusarviointia on täydennetty ja laajennettu.

Lausuntoyhteenveto on saatavilla osoitteessa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/851e0ee6-1c03-44fc-b1ab-ba794607c077/content>. Lausunnot ovat sellaisenaan saatavilla lausuntopalvelussa osoitteessa: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=a786eb0e-2a06-48a9-9125-a43db77d5614>.

6.2 Yksityiskohtaiset lausunnot

Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Enemmistö lausunnonantajista kannattaa työryhmän ehdotusta hallintaanoton perusteiden täydentämisestä. Useat lausunnonantajat kuitenkin esittävät eräitä yksityiskohtaisia huomioita mm. käsitteiden tulkinnanvaraisuudesta. Erityisesti vaatimus lisäkustannusten ja haitan merkittävyydestä jakaa lausunnonantajien mielipiteitä. Osa lausunnonantajista pitää perusteltuna ehdotusta ja sitä, että hallintaanoton kynnys pidetään korkealla (mm. Helsingin käräjäoikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus, eduskunnan oikeusasiamies, Turun kaupunki, Vantaan kaupunki, Elinkeinoelämän keskusliitto, Keskuskauppakamari, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Suomen Vuokranantajat, professori Veikko Vahtera, professori Mia Hoffren). Toisaalta osa näistä lausunnonantajista katsoo, että ehdotusta tulee muuttaa niin, että erillinen vaatimus lisäkustannusten ja haitan merkittävyydestä tulisi poistaa (mm. Kiinteistöliitto, Helsingin kaupunki, Matkailu- ja Ravintolapalvelu MaRa). Näin lyhytvuokraukseen voitaisiin puuttua asuinkäytöstä poikkeavien lisäkustannusten tai haitan perusteella, vaikka haitta ei olisikaan merkittävä.

Osa lausunnonantajista pitää hallintaanottoperusteiden täydentämistä koskevaa ehdotusta riittämättömänä tai suhtautuu siihen muutoin kriittisesti. Nämä lausunnonantajat ehdottavat mm. lyhytvuokrauskäsitteen määrittelemistä (mm. Helsingin kaupunki, muutamat yritykset ja

taloyhtiöt) ja asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta päättää lyhytvuokrauksen kieltämisestä yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä (mm. Taloyhtiöiden verkosto, Kiinteistöliitto).

Kaikki asiasta lausuneet lausunnonantajat pitävät ehdotusta osakkaan velvollisuudesta myötävaikuttaa vahingonkorvaukseen kannatettavana. Lausunnonantajat kiinnittävät huomiota sääntelyn täydentämiseen sen osalta, millaisia tietoja asunnon lyhytvuokraajasta osakkeenomistaja on velvollinen keräämään.

Ehdotusta hallintaanottooperusteesta on tarkistettu lausuntopalautteen johdosta. Perusteesta ehdotetaan edelleen säädettäväksi työryhmän ehdotuksen suuntaisesti, mutta soveltamiskynnystä koskeva merkittävyyskriteeri on katsottu tarkoituksenmukaiseksi poistaa tulkintaepäselvyyksiä aiheuttavana, koska hallintaan ottamisen edellytyksenä on joka tapauksessa voimassaolevan lain mukaisesti menettelyn vähäistä suurempi merkitys. Huoneiston käyttöön voitaisiin ehdotuksen mukaan puuttua aina silloin, kun sen voidaan osoittaa aiheuttavan haittaa muiden osakkeenomistajien huoneistojen käytölle tai aiheuttavan taloudellista haittaa.

Esityksessä ei ehdoteta lausuntopalautteessa ehdotettuja uusia sääntelykeinoja lyhytvuokraukseen puuttumiseksi. Esimerkiksi määräenemmistöpäätöksellä kieltämistä koskevaan ehdotukseen liittyy merkittäviä haasteita. Osakkaan voidaan osakkeet hankkiessaan katsoa perustellusti oletettaneen, että osakehuoneistoa voidaan käyttää asuinkäyttöön rinnastuvaan/kuuluvaan lyhytvuokraukseen eikä tällaista oikeutta voida yhtiöjärjestyksen muutoksella rajoittaa ilman suostumusta, minkä johdosta lyhytvuokrauksen kieltäminen yhtiöjärjestyksessä ilman osakkeenomistajan suostumusta olisi ongelmallinen omaisuuden suojan kannalta. Lisäksi lyhytvuokrauksen määritelmän lisäämiseen asunto-osakeyhtiölakiin liittyy haasteita mm. sen takia, että osakehuoneiston hallintaoikeutta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten kannalta merkitystä on huoneiston käytön tosiasiallisilla vaikutuksilla. Näin ollen epäselvää, voidaanko lyhytvuokrauksesta aiheutuvia vaikutuksia riittävästi tunnistaa yksinomaan sopimusten keston ja vuosittaisen kokonaismäärän perusteella, mikä voi olla ongelmallista osakehuoneiston hallintaoikeuden (omaisuuden)suojan kannalta.

Jatkovalmistelussa lausuntopalautteen perusteella on katsottu tarkoituksenmukaiseksi säätää nimenomaisesti siitä, että osakkaalla on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Tarvittavilla tiedoilla tarkoitettaisiin tietoja, joiden perusteella huoneiston käyttöoikeuden saaneen henkilön voidaan ajatella olevan tavanomaisesti ja tavanomaisin keinoin tavoitettavissa. Ehdotettu osakkaan tietojenantovelvollisuus liittyy keskeisesti 4 luvun 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuun osakkaan huolellisuusvelvollisuuteen, joten asiasta ehdotetaan säädettäväksi kyseisen huolellisuusvelvollisuutta koskevan säännöksen yhteydessä. Muutos on perusteltu myös siksi, että vahingonkorvaukseen soveltuvan (käännetyin) todistustaakan jaon kannalta on merkitystä sillä, osoittaako osakas toimineensa huolellisesti.

Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Suurin osa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa työryhmän ehdotuksia yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevien säännösten selventämisestä (mm. Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus, Oulun käräjäoikeus, Elinkeinoelämän keskusliitto, Finanssialan Keskusliitto, Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, professori Mia Hoffren, professori Veikko Vahtera, Rakennusteollisuus). Yksittäiset lausunnonantajat ehdottavat sääntelyn selventämistä mm. yhdenvertaisuusperiaatteen ja hankkimis- ja lunastuspäätöksen sisällön osalta.

Jatkovalmistelussa säännöskohtaisissa perusteluissa on selvennetty, että ehdotetusta 18:5 §:stä ei seuraa estettä sille, että hallituksen päätösehdotuksessa omien osakkeiden hankinnasta selvitetäisiin hankinnan vaikutuksia laajemmin yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta. Lisäksi jatkovalmistelussa on selvennetty yhdenvertaisuusperiaatteen soveltumista omien osakkeiden vastikkeettomaan hankintaan.

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Lähes kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat työryhmän ehdotuksia helpottaa osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa (mm. Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen kärjäoikeus, Oulun kärjäoikeus, Elinkeinoelämän keskusliitto, Finanssialan Keskusliitto, Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Suomen Vuokranantajat, professori Mia Hoffren, professori Veikko Vahtera). Useat lausunnonantajat toteavat, että ehdotus vastaa yhteiskunnan nykytilan tarpeisiin liikehuoneistojen jäädessä tyhjilleen. Yksittäisessä eduskunnan oikeusasiamiehen lausunnossa kiinnitetään huomiota mm. yksittäisen osakkaan ratkaisuvalltaan (perusteltujen odotusten suojaa) suhteessa huoneistojen arvojen muutokseen. Lausuntopalautteen perusteella säätämisyjärjestysperusteluita on täydennetty.

Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotuksia, joilla helpotetaan ja selvennetään selvitystilaa ja luovutusta koskevan yhtiökokouksen päätöksentekoa. Muutamat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mahdollisten veroseuraamusten arviointiin (Suomen Vuokranantajat, Rakennusteollisuus).

Jatkovalmistelussa ei ole katsottu perustelluksi laajentaa valmistelua koskemaan veroseuraamusten arviointia. Nykytilan sääntely asunto-osakeyhtiöiden osalta noudattaa vastaavaa verokohtelua kuin muidenkin yhtiömuotojen osalta, joten painavia perusteita (kuten veronmaksun helpottaminen) poiketa tästä ei verojärjestelmän fiskaalisten intressien kannalta ole.

Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Suurin osa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevan sääntelyn muuttamista. Lausunnonantajat pitävät ehdotettuja toimivaltaa koskevia säännöksiä perusteltuina. Myös konkurssin oikeusvaikutuksia koskevien ehdotusten arvioidaan selkeyttävän oikeustilaa. (mm. Elinkeinoelämän keskusliitto, Finanssialan Keskusliitto, Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Suomen Vuokranantajat, professori Veikko Vahtera, Rakennusteollisuus).

Osa lausunnonantajista kiinnittää huomiota osakkeenomistajan vuokralaisen asemaan. Muutamat lausunnonantajat pitävät osakkaan vuokralaisen asemaa epävarmana konkurssitilanteessa (mm. Kuluttajaliitto, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, professori Mia Hoffren). Toisaalta muutamat lausunnonantajat katsovat, että asukkaita (osakkaita ja heidän vuokralaisiaan) ei ole syytä asettaa keskenään erilaiseen asemaan (mm. Suomen Vuokranantajat). Useat lausunnonantajat esittävät harkittavaksi, olisiko vuokrasopimuksen päättymisestä johdonmukaisempaa säätää huoneenvuokralaissa (mm. Kanta-Hämeen kärjäoikeus, Helsingin hovioikeus). Useat lausunnonantajat esittävät lisäksi muutosehdotuksia mm. lakitekniisiin ja tulkinnallisiin seikkoihin. Moni lausunnonantaja katsoo, että erillistä sääntelyä osakkeenomistajan asumisesta konkurssin jälkeen ei ole tarpeen laatia.

Jatkovalmistelussa on lausuntopalautteen perusteella arvioitu huoneenvuokralain 37 §:n (samoin LHVL 30 §) suhdetta konkurssin oikeusvaikutuksia koskevaan säännöshdotukseen. Tarkemmin konkurssisääntelyn suhdetta osakkeenomistajan vuokralaiseen on arvioitu työryhmän mietinnössä (s. 173–174). AHVL 37 §:n mukaan ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista ja korvaus laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta. AOYL 22:25 §:ssä ehdotettu rajausta siitä käsittäisi korvauksen vain muuttokustannuksista, jolloin muut kulut jäisivät osakkeenomistajan vuokralaisen kannettaviksi. Arvioitavana on siten se, onko tarkoituksenmukaista, että osakas ei olisi vastuussa laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta.

Jatkovalmistelussa katsottiin perustelluksi pitäytyä ehdotetussa säännöksessä. Ensinnäkin huoneenvuokralaissa tarkoitettu laaja korvaus (myös ”muu vahinko”) soveltuu tilanteisiin, joissa vuokranantaja on aktiivinen (myy, luovuttaa, järjestelee) tai ainakin hallitsee prosessia. Konkurssissa sopimuksen päätyminen seuraa pakottavasta menettelystä ja osakkaan hallintaoikeuden lakkaamisesta. Näin on perusteltua, että seuraamus kohdistuu vain muuton kustannuksiin. Edelleen rajausta edistää ennakoitavuutta, koska laaja vahinkovastuu voi kasvattaa kustannuksia ja siten myös heijastua konkurssimenettelyn sujuvuuteen. Lisäksi osakkaan maksukyky voi olla heikko, jolloin muu vahinko voi suhteessa olla määrällisesti suuri. Näin ehdotetun AOYL 22:25 §:n tarkoituksena on varmistaa vuokralaiselle vähimmäisturva tilanteissa, jossa sopimus päättyy nopeasti.

Lisäksi jatkovalmistelussa on arvioitu tarvetta säätää asunto-osakeyhtiön omien vuokralaisten asemasta erikseen. Tätä ei kuitenkaan pidetty tarpeellisenä, sillä tilanteissa, joissa vuokranantajana on toiminut konkurssiin asetettu yhtiö, voimassa olevaan lainsäädäntöön ei ole havaittu liittyvän vastaavia käytännön epäselvyyksiä kuin tilanteissa, joissa vuokranantajana on toiminut konkurssiin asetetun yhtiön osakkeenomistaja. Konkurssiin asetetun yhtiön tekemien vuokrasopimusten jatkuminen tai päätyminen määräytyisi siten jatkossakin voimassa olevan konkurssilain ja konkurssihallinnossa tehtävän tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Voimassa olevan konkurssilain mukaan konkurssin alkamisella ei ole välittömiä vaikutuksia yhtiön ennen konkurssin alkamista tekemien sopimusten pysyvyyteen, mutta konkurssin alettua ja konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta koskevan määräysvallan siirryttyä pois yhtiöltä pesänhoitajan on ryhdyttävä tarpeellisiin toimiin sellaisten sopimusten irtisanomiseksi, joiden voimassaolo ei ole pesänhoidon kannalta tarpeen. Siihen, onko vuokrasopimusten jatkaminen pesänhoidon kannalta tarpeen vai ei, vaikuttavat monet erilaiset tapauskohtaiset olosuhteet, kuten esimerkiksi se, onko pesässä varoja vai ei ja onko kiinteistöä (esimerkiksi kiinteistön kunto, sijainti sekä mahdollisen pantinhaltijan ja muiden velkojien intressit huomioon ottaen) tarkoituksenmukaista pitää asuttuna vai ei. Yhtiön kiinteistöomaisuuden huonosta kunnosta tai sijainnista johtuva arvottomuus on laajempaan yhteiskunnalliseen rakennemuutokseen liittyvä ongelma, jota ei ole mahdollista ratkaista yhtiö- tai konkurssilainsäädännön keinoin.

Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Ehdotettu osakehuoneistoon pääsyä koskeva säännös (8:1 §) jakaa lausunnonantajien mielipiteet. Osa lausunnonantajista pitää ehdotusta perusteltuna (mm. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Oulun kärjäoikeus). Muutamat asiaan lausuneet lausunnonantajat puolestaan katsovat, että ehdotettu säännös on liian yksityiskohtainen tai terminologian (mm. aikamääre) osalta tulkinnanvarainen (mm. Helsingin kärjäoikeus, Suomen Asianajajat).

Jatkovalmistelussa osakehuoneiston käynnin yhteydessä jätettävän ilmoituksen sisältöä on täsmennetty niin, että ilmoituksesta tulee käydä ilmi myös käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot. Muilta osin säännöstä ei katsottu perustelluksi muuttaa, koska käynnin järjestäminen määräytyy tapauskohtaisten olosuhteiden perusteella.

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista pitää hallintaanottoperusteiden täydentämistä (8:2 §) perusteltuna (mm. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Sisäministeriö, Elinkeinoelämän Keskusliitto, professori Veikko Vahtera). Lausunnonantajat kiinnittävät huomiota siihen, että uudet perusteet mahdollistavat hallintaanoton mm. tupakointikiellon rikkomisen ja toistuvien häiriöiden osalta. Muutamat lausunnonantajat ehdottavat perusteluissa täydennettäväksi mm. voiko osakkaan tekemä vakava rikos tai pelastuslain mukainen tilanne osoittaa erittäin painavaa syytä.

Jatkovalmistelussa hallintaanottoperusteiden perusteluita on täsmennetty, että perusteluista käy esimerkinomaisesti ilmi erilaisia tilanteita, joihin perusteet soveltuvat.

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista katsoo, että varoituksen (8:3 a §) ja päätöksen tiedoksiantoon (8:4 §) liittyvät muutokset ovat perusteltuja (mm. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Oulun kärjäoikeus, Elinkeinoelämän Keskusliitto, professori Veikko Vahtera). Osa lausunnonantajista kuitenkin pitää säännöksiä liian tulkinnanvaraisina mm. ehdotettujen aikamääreiden osalta (mm. Helsingin hovioikeus).

Jatkovalmistelussa ei katsottu perustelluksi muuttaa mietinnössä ehdotettuja ratkaisuja. Erityisesti sähköistä tiedoksiantoa koskevan ratkaisun arvioidaan täydentävän voimassa olevaa sääntelyä niin, että sääntely ottaa tasapuolisesti huomioon eri intressiryhmien edut ja oikeusturvan toteutumisen. Huomattavaa on, että uusi sähköisen tiedoksiannon mahdollistava sääntely olisi voimassa olevan lain jo sallimia todisteellisia tiedoksiantotapoja täydentävää, joten yhtiö voisi sen ohella yhtä lailla turvautua mihin tahansa muuhun voimassa olevan lain sallimaan todisteellisen tiedoksiannon tapaan. Sähköistä tiedoksiantoa koskevaa ehdotusta on jatkovalmistelussa tarkistettu vastaamaan vastaavaa ehdotettua huoneenvuokralain säännöstä.

Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevaa ehdotusta. Useat lausunnonantajat kuitenkin ehdottavat ehdotuksen yksinkertaistamista (mm. professori Veikko Vahtera, Helsingin hovioikeus). Ehdotusta esitetään yksinkertaistettavaksi niin, että kustannusjakoperuste olisi vain tasajako. Muutamat lausunnonantajat kiinnittivät lisäksi huomiota esteettömyys- ja yhdenvertaisuuskysymyksiin pysäköintipaikkojen sijoittelun osalta (mm. Invalidiliitto, Vammaisfoorumi).

Jatkovalmistelussa katsottiin tarkoituksenmukaiseksi selventää kustannustenjakoa siten, että jakoperusteena on tasajako. Näin sääntely on helpommin ymmärrettävissä. Ehdotus kohdistuu vain kustannustenjakoperusteeseen, joten sillä ei ole vaikutusta esteettömyyskysymyksiin.

Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa ehdotuksia sen mahdollistamiseksi, että yhtiössä voi sen kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella osakkeita, jotka oikeuttavat pysäköintipaikan hallintaan (mm. Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen kärjäoikeus, Oulun kärjäoikeus, Elinkeinoelämän keskusliitto, Finanssialan Keskusliitto, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, professori Veikko Vahtera). Muutamat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. muihin kuin mietinnössä mainittuihin järjestelyihin ja huoneistotietojärjestelmään koskeviin vaikutuksiin. Muutamat lausunnonantajat katsovat, että osakeomistukseen perustuvan hallintaoikeuden salli-matta jättäminen olisi epäsymmetristä, koska osakeomistukseen perustuva käyttöoikeus voi olla pysyvämpi kuin vuokraoikeuteen perustuva hallintaoikeus (mm. professori Veikko Vahtera, Suomen Asianajajat).

Esitystä on lausuntopalautteen johdosta täydennetty niin, että osakkeiden lunastusehtoja koskevaa säännöstä on täydennetty olettasäännöksillä lunastusmenettelystä. Olettasäännöillä on tarkoitus helpottaa lunastusmenettelyjen toteuttamista. Lisäksi pysäköintipaikkoja koskevia järjestelyitä koskevaa säännöstä on täydennetty niin, että säännöksestä käy paremmin ilmi erilaisten järjestelyiden pysyvyyttä koskeva vaatimus ja sallimalla myös osakeomistukseen perustuva järjestely.

Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattaa lunastusoikeutta koskevan säännöksen selventämistä. Useat lausunnonantajat esittävät kuitenkin säännökseen lisäyksiä. Lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. menettelyyn ja terminologian selventämiseen (mm. Kiinteistöliitto, Maanmittauslaitos). Lisäksi osa lausunnonantajista katsoo, että ehdotus olisi omiaan luomaan epätarkoituksenmukaisia yhteisomistussuhteita (mm. Eduskunnan oikeusasiamies).

Lausuntopalautteen johdosta lunastuslauseketta koskevien säännösten sisältöä on tarkistettu ja selkeytetty. Jatkovalmistelussa ei katsottu tarpeelliseksi lisätä 2:5 §:n 5 momenttiin kiinteää määräaika, koska tällaisen asettamiseen voisi liittyä hankaluuksia olemassa olevien yhtiöjärjestysten määräysten osalta. Lisäksi ei katsottu tarpeelliseksi säätää erikseen lunastustilaisuuden järjestämisestä yhtiön vastuulle, koska tällaista käytännön toimintaohjausta voidaan tapauskohtaisuuden johdosta tehdä paremmin esimerkiksi alan ohjeistuksella. Yleisesti yhteisomistustilanteita on ennestään erimielisen lesken ja perinnönsaajien kesken kaikissa asunto-osakeyhtiöissä eikä näiden tilanteiden osalta ole ilmennyt tarvetta erityissäätelyyn. Myös kaikissa muissa perhe- ja perintöoikeudellisissa tapauksissa lunastuksen kohdistuminen murto-osaiseenkin saantoon voi johtaa vain väliaikaisesti epätarkoituksenmukaiseen yhteisomistussuhteeseen. Yhteisomistussuhteeseen liittyvät erimielisyydet ja viimekädessä yhteisomistussuhteen purkaminen (osakeryhmän kauppa) voidaan järjestää yhteisomistussuhteita koskevan lain perusteella.

Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta yhtiön tiedonsaannin helpottamisesta Maanmittauslaitokselta. Yksi lausunnonantaja katsoo, että jatkovalmistelussa tietojenluovutuksen tarvetta ja käyttötarkoitusta tulisi arvioida tarkemmalla tasolla (Tietosuojavaltuutettu). Jatkovalmistelussa tietojen luovuttamisen nykytilaa koskevia haasteita on selostettu ja tiedontarpeita täsmennetty esityksen yleisperusteluissa.

Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Valtaosa asiaan lausuneista lausunnonantajista katsoo ehdotuksen olevan monimutkainen ja sisältävän liian yksityiskohtaista sääntelyä asunto-osakeyhtiölakiin (mm. Elinkeinoelämän keskusliitto, professori Mia Hoffren, professori Veikko Vahtera). Pieni osa lausunnonantajista pitää ehdotusta kuitenkin hyvänä selvennyksenä yksittäisten ongelmatilanteiden ratkaisemiseksi (mm. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto).

Jatkovalmistelussa ehdotusta ei ole lausuntopalautteesta huolimatta poistettu, koska säännöksen on katsottu selventävän oikeustilaa erityisesti yhtiöiden osakkeenomistajien ja maallikkojohdon kannalta. Ehdotuksen on arvioitu edistävän ennakoitavaa kustannustenjakoa ja toisaalta mahdollistavan kohtuullisen väliaikaisen ratkaisun vastikeperinnän järjestämiseen mittareiden vikaantuessa.

Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat tai eivät vastusta ehdotusta. Ehdotusta ei jatkovalmistelussa muutettu.

Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissä olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat tai eivät vastusta ehdotusta. Ehdotusta ei jatkovalmistelussa muutettu.

Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Ehdotusta ei jatkovalmistelussa muutettu.

Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 §, 6:21 § ja 6:23.2 §)

Lähes kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen koskevan säännöksen (6:7 §) selventämistä (mm. Helsingin hovioikeus, Kanta-Hämeen käräjäoikeus, Elinkeinoelämän keskusliitto, Finanssialan Keskusliitto, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, professori Veikko Vahtera). Jatkovalmistelussa ehdotusta ei katsottu tarpeelliseksi muuttaa, koska asiallisesti säännöksessä kumottavaksi ehdotettavat kohdat sääntelevät käytännössä vain yhtiökokouspäivänä tapahtuvan omistajanvaihdoksen merkitystä. Näin säännöksen tarkoituksena on ennen kaikkea edistää sitä, että yhtiökokoukseen osallistumisen edellytysten kannalta merkitystä on sillä, kuka on rekisteröity todellinen osakkeenomistaja.

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat yhtiökokouskutsun toimittamista koskevan säännöksen (6:21 §) selventämistä sekä yhtiökokouksen nähtävänä kokouksen aikana pidettävien tietojen (6:23 §) muuttamista. Muutamat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. postin toimittamiseen digipostina (mm. Kiinteistöliitto). Jatkovalmistelussa ehdotuksia ei katsottu tarpeelliseksi muuttaa. Digipostin osalta katsottiin haasteelliseksi ennakoiden esittää kyseistä tiedoksiantotapaa, koska menettely ei ole vielä esitystä valmistellessa käytössä kuin viranomaisasiointiin.

Vain jotain osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Moni lausunnonantaja katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi tarkentaa sitä, että säännökset koskevat vain olennaisia tai merkittäviä kunnossapitokustannuksia (mm. Elinkeinoelämän keskusliitto, Suomen Asianajajat, professori Mia Hoffren, professori Veikko Vahtera).

Jatkovalmistelussa säännöksen sisältöä on täsmennetty lausuntopalautteen johdosta. Säännöstä on selvennetty niin, että siitä ilmenee selkeämmin se, että kunnossapitokustannusten jakoa sovellettaisiin vain uudistuksesta johtuviin merkittäviin kunnossapitokustannuksiin.

Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Lähes kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Muutamat lausunnonantajat suhtautuvat ehdotukseen varauksellisesti ja kiinnittävät huomiota mm. henkilötietojen suojaan, soveltamisalan laajuuteen ja hallinnolliseen taakkaan (mm.

Tietosuojavaltuutettu). Lausuntopalautteen perusteella ehdotuksen säännöskohtaisia perusteluita laajennettiin erityisesti tietosuojanäkökohtien osalta.

Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Ehdotus jakaa lausunnonantajien mielipiteitä. Osa asiaan lausuneista lausunnonantajista pitää ehdotusta kannatettavana (mm. Keskuskauppakamari, Finanssialan keskusliitto, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Suomen Vuokranantajat), kun osa suhtautuu ehdotukseen varauksella (mm. professori Veikko Vahtera). Muutamat lausunnonantajat pitävät säännöstä tarpeettomana, sillä tilanteet, joihin ehdotetulla säännöksellä pyritään puuttumaan, ratkeavat jo voimassa olevan oikeuden perusteella (hylättyä omaisuutta, löytötavaraa ja vahingonkorvausta koskevat oikeusohjeet) (mm. professori Mia Hoffren). Muutamat asiaa kannattaneet lausunnonantajat kiinnittävät huomiota myös tilanteisiin, joissa irtaimisto on varastettua.

Lausuntopalautteen perusteella ehdotusta ei katsottu aiheelliseksi poistaa, koska sekä yhtiön että huoneiston tiloihin jäävän irtaimiston käsittelyyn liittyy nykytilassa epäselvyyksiä ja ehdotus on omiaan selkeyttämään käytäntöä. Ehdotusta on kuitenkin täsmennetty niin, että se vastaa huoneenvuokralain vastaavaa ehdotusta.

Erityinen tarkastus (AOYL 9:13–16 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Ehdotusta ei jatkovalmistelussa muutettu.

Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Ehdotusta ei jatkovalmistelussa muutettu.

Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta, joskin yhdessä lausunnossa todetaan, että ehdotus on tarpeeton (professori Veikko Vahtera). Ehdotusta ei jatkovalmistelussa muutettu.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Kaikki asiaan lausuneista lausunnonantajista kannattavat ehdotusta. Ehdotusta ei jatkovalmistelussa muutettu.

6.3 Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto

6.3.1 Lausunto

Lainsäädännön Arviointineuvosto on arvioinut esitysluonnoksen 9.3.2026. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista. Arviointineuvosto nostaa esiin seuraavat keskeiset puutteet ja kehityskohteet.

- Taloudellisten vaikutusten mittaluokan arviointi jää useilta osin puutteelliseksi. Keskeisistä ehdotuksista ei useimmissa kohdissa esitetä edes suuntaa antavaa arviota

soveltamistilanteiden yleisyydestä, vaikutusten kohteena olevan joukon laajuudesta tai vaikutusten euromääräisestä suuruusluokasta.

- Esitysluonnoksessa esitetään yleisluonteinen koonti ehdotusten olennaisista vaikutuksista, mutta useiden samanaikaisten sääntelymuutosten yhteis- ja kumulatiivisia vaikutuksia ei kuvata tarkemmin.
- Esityksessä ei kuvata johdonmukaisesti, miten ehdotettu sääntelymuutos johtaa muutoksiin toimijoiden toiminnassa ja miten nämä muutokset edelleen heijastuvat taloudellisiin, markkina- tai muihin yhteiskunnallisiin vaikutuksiin.
- Epävarmuustekijöiden, riskien ja siirtymävaiheen vaikutusten tarkastelu jää ohueksi.
- Ympäristövaikutuksia käsitellään ehdotuskohtaisesti, mutta niiden kokonaisvaikutusta, todennäköistä mittaluokkaa tai keskinäistä painoarvoa ei jäsennetä selkeästi.

6.3.2 Lausunnon huomiointi esityksessä

Arviointineuvoston lausunnossa esiin tuodut arviointi- ja täydennystarpeet on otettu huomioon tarkoituksenmukaisessa laajuudessa ja sisällytetty esityksen vaikutusarviointiin.

Esitystä on täsmennetty arviointineuvoston lausunnon osalta seuraavasti. Koko vaikutusarviointiosion kieliasua on selkeytetty, jotta keskeiset vaikutusmekanismit, vaikutusketjut ja epävarmuustekijät käyvät tekstistä selkeämmin ilmi. Vaikutusarviointiin on myös lisätty esimerkinomaisesti arvioita siitä, miten muutokset vaikuttavat erikokoisissa taloyhtiöissä. Lisäksi vaikutusarviointia on muutettu osittain käytännönläheiseksi, jotta esitettyihin myönteisiin vaikutuksiin liittyvät vaikutusmekanismit käyvät selkeämmin ilmi tekstistä. Esitykseen on myös lisätty havainnollistava taulukko keskeisistä taloudellista vaikutuksista.

Vaikutusten kannalta keskeistä on tuoda esiin, että vaikutusten kohdejoukko on heterogeeninen ja ehdotusten vaikutukset seuraavat yhtiön ja sen osakkaiden omista valinnoista. Merkittävä osa taloyhtiöistä on omatoimi-isännöityjä ja valtaosa taloyhtiöiden hallitusjäsenistä on maallikkoja. Yleistä tilasto- tai tutkimustietoa siitä, miten erilaiset taloyhtiöt soveltavat lain säännöksiä ei siten ole saatavilla. Saatavilla oleva empiirinen ja tilastollinen tieto perustuu marginaalisiin määrällisiin otantoihin, joiden pohjalta voidaan tehdä vain rajattuja havaintoja vallitsevista käytänteistä. Tämä huomioiden, esitykseen on tehty muita täydennyksiä siltä osin kuin se on käytettävissä olevaan tietoon nähden ollut mahdollista. Esimerkiksi määrällisiä arvioita ei tästä johtuen ole ollut mahdollista tehdä.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Asunto-osakeyhtiölaki

1 luku Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

2 §. *Asunto-osakeyhtiö.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jonka perusteella asunto-osakeyhtiössä voi olla osakkeita, jotka tuottavat hallintaoikeuden yhtiön hallinnassa olevaan pysäköintipaikkaan yhtiön kiinteistön tai rakennuksen ulkopuolella. Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että tällainen osake tai osakkeet muodostaisivat osakeryhmän, jonka tuottaman hallintaoikeuden osalta ei edellytettäisi, että se kohdistuu yhtiön omistuksessa ja hallinnassa olevaan rakennukseen tai sen osaan taikka yhtiön hallinnassa olevaan

kiinteistöön. Ehdotus on tarpeen sen johdosta, että erityisesti uudisrakentamisessa osakkeiden perusteella hallittavia pysäköintipaikkoja on voitava kaavoituksesta ja rakentamisluvasta johtuvien autopaikkavaatimusten johdosta järjestää myös muissa kuin yhtiön omistuksessa olevassa rakennuksessa tai yhtiön välittömässä hallinnassa olevassa kiinteistön osassa. Voimassa olevan lain vaatimus on käytännössä rajoittanut pysäköintipaikkojen hallinnan järjestämistä tarkoituksenmukaisella tavalla asuinrakennusten uustuotannossa.

Selvyyden vuoksi ehdotetaan, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavista osakkeista muodostettaisiin aina omat erilliset osakeryhmänsä eikä sama osakeryhmä voisi tuottaa hallintaoikeutta sekä yhtiön hallinnassa olevan rakennuksen ja kiinteistön osaan että yhtiön hallinnassa vain momentissa tarkoitettun sopimuksen perusteella olevaan pysäköintipaikkaan. Pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta kysymys ei olisi luvun 13 §:n 3 momentissa tarkoitettusta vähäisestä tilasta, vaan tällaisten osakkeiden osalta yhtiöjärjestyksestä tulisi käydä ilmi luvun 13 §:ään ehdotettavan uuden 4 momentin mukaiset hallinnan kohteen tiedot.

Ehdotettavan uuden mahdollisuuden käyttö rajoitettaisiin koskemaan ainoastaan pysäköintipaikkoja, joiden osalta valmistelussa on tunnistettu erityinen tarve sääntelylle. Tällainen pysäköintipaikka on tyypillisesti autopaikka tai autotalli, mutta estettä ei ole sille, että säännöksen perusteella osakehallintaan osoitettaisiin esimerkiksi venepaikka. Muunlaisten osakehuoneistojen ja/tai niihin liittyvien tilojen rajaaminen ehdotuksen ulkopuolelle on perusteltua sen johdosta, että osakkeenomistajan hallintaoikeuden pysyvyyden varmistaminen edellyttää, että hallintaoikeus kohdistuu yhtiön omistuksessa olevaan rakennukseen tai yhtiön hallitseman kiinteistön osaan.

Säännösehdotuksessa rajataan ne sopimukset ja muut järjestelyt, joihin pysäköintipaikan hallinnan tulisi yhtiön osalta perustua. Käytännössä hallintaoikeuden turvaaminen pysyväksi tai tietyksi ennalta turvatuksi määrääjäksi edellyttää sopimuksen tekemistä määräaikaisena tai järjestelyn muuta pysyvyyttä (esim. rasite). Kirjatulla vuokra- tai käyttöoikeudella tarkoitettaisiin säännöksessä maakaaren 14 luvun 1 §:n 1 kohdan mukaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattua erityistä oikeutta. Lisäksi vuokraoikeuden tulisi olla pysyväisluonteinen. Pysyväisluonteisella tarkoitettaisiin sellaista sopimusta, johon perustuva hallintaoikeus on pitkäkestoinen. Pitkäkestoisuudella tarkoitettaisiin lähtökohtaisesti vähintään 30 vuoden pituista vuokraoikeutta (vrt. maanvuokralaki 52 §). Rekisteröidyllä yhteisjärjestelyllä tai rasitteella tarkoitettaisiin ensinnäkin rakentamislain mukaisia pysyväksi tarkoitettuja järjestelyjä (ks. rakentamislain 128, 130 ja 135 §), joita voidaan muuttaa vain rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä. Säännöksessä tarkoitettuna rasitteena voisi lisäksi tulla kyseeseen kiinteistönmuodostamislain (554/1995) perusteella muodostettu ja rekisteröity rasite.

Sopimukseen perustuvan pysäköintipaikan hallinnan osakkeistamisen mahdollisuuden ohella säännöksessä ehdotetaan sallittavaksi se, että osakkeiden tuottama hallintaoikeus kohdistuu pysäköintipaikkaan, jota yhtiö hallitsee osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteella. Säännöksen perusteella yhtiössä voisi olla osake tai osakkeita (osakeryhmä), jonka tuottama hallintaoikeus kohdistuu lähinnä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön muotoon järjestettyyn pysäköintilaitokseen, jossa yhtiön omistamat osakkeet tuottavat autopaikan hallintaoikeuden. Asunto-osakeyhtiön osakeomistus ei anna säännöksessä edellytettyä hallintaoikeutta pysäköintipaikkaan muissa kuin keskinäisissä yhtiöissä, josta seuraa, että säännöksen perusteella ei ole mahdollista osakeistaa muita kuin keskinäisen yhtiön osakeomistukseen perustuvia pysäköintipaikkoja.

Osakeomistuksen perusteella asunto-osakeyhtiöiden hallinnassa olevien autopaikkojen osakkeistamisen edellyttämä pysyvyys olisi turvattu ainakin tilanteissa, joissa autopaikkayhtiön (keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) toimintaan sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, jonka osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muuttamiseksi (AOYL 6:35.1 §:n 1 momentti) ja yhtiön selvitystilaan asettamiseksi (AOYL 6:37.1 §:n 2 kohta) tarvitaan osakkeenomistajan suostumus eikä yhtiöön sovelleta vähemmistöosakkeiden lunastusta koskevia säännöksiä. Toisaalta yleisistä yhtiöoikeudellisista periaatteista seurannee myös osakeyhtiölakia soveltavissa yhtiöissä, että osakkeenomistajan yhtiöjärjestykseen perustuvan oikeuden heikentäminen on mahdollista vain tämän suostumuksella (vrt. OYL 6:29 §). Tällaisissa yhtiöissä ei toisaalta suoraan (osakeyhtiö)lain nojalla sovelleta AOYL:a vastaavaa suostumusvaatimusta selvitystilaan asettamisesta. Lisäksi mahdollista sekä asunto-osakeyhtiölakia että osakeyhtiölakia soveltavassa yhtiössä on, että yhtiö asetetaan konkurssiin ja purkautuu sen seurauksena.

Rajauksilla pyritään varmistumaan siitä, että järjestelyn sisältö on riittävän selkeä ja sen pysyvyys on turvattu pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien kannalta riittävällä tavalla. Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamisella sekä rasisitten ja yhteisjärjestelyn rekisteröinnillä varmistetaan myös tällaisen oikeuden sivullisittomuus kolmatta (esim. pysäköintipaikkojen kohdekiinteistön siirronsaajaa) kohtaan. Säännös ei tulisi sovellettavaksi silloin, kun kyse on kiinteistöstä, jossa yhtiö on yhteisomistajana ja pysäköintipaikkojen hallinta perustuu maakaareissa tarkoitettuun hallinnanjakosopimukseen. Säännöksen soveltaminen ei ole tarpeen sen johdosta, että tällainen järjestely täyttää pykälän 1 momentin mukaisen rakennuksen ja kiinteistön omistamista koskevan vaatimuksen.

Silloin kun yhtiön vuokraoikeuden perusteella hallitseman pysäköintipaikan vuokrasopimus päättyy, on yhtiöllä velvollisuus lunastaa ehdotetun 18 luvun 2 a §:n perusteella pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavat osakkeet osakkeenomistajalta. Vastaavasti lunastusvelvollisuus tulee sovellettavaksi myös muiden hallintaperusteiden kohdalla, jos ne lähtökohtaisesti pysyvyystään huolimatta päättyisivät jostain poikkeavasta syystä.

Muilta kuin ehdotetussa 3 momentissa, tämän luvun 13 §:n 4 momentissa, 6 luvun 35 §:n 4 momentissa ja 18 luvun 2 a §:ssä ehdotettavilta osin tällaisiin pysäköintipaikan hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin sovellettaisiin lain yleisiä säännöksiä. Osakkeisiin tulisi siten liittää tavanomaiseen tapaan vastikkeenmaksuvelvollisuus ja yhtiöllä olisi käytössään lakiin perustuvat keinot tällaisen vastikkeen perinnän turvaamiseksi.

13 §. Yhtiöjärjestyksen sisältö. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka perusteella yhtiöjärjestyksessä olisi mainittava tietyt vähimmäistiedot luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitetuista pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavista osakkeista, jos yhtiössä on tällaisia osakkeita. Uusi kohta on tarpeen sen johdosta, että tällaiset pysäköintipaikat poikkeavat osakashallinnan kohteena osin säännöksen 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista tavanomaisista osakehuoneistoista. Koska yhtiöjärjestyksen tarkoituksena on antaa ulkopuoliselle luotettavat ja kattavat tiedot yhtiön osakehuoneistojen hallinnasta sekä osakkeenomistajien oikeuksien ja velvollisuuksien perusteiden määrittymisestä, ehdotuksessa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden salliminen edellyttää niitä koskevista nimenomaisista yhtiöjärjestyksessä määräyksistä säätämistä.

Ehdotuksen perusteella yhtiöjärjestyksestä olisi käytävä ilmi kunkin luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavan osakeryhmän osalta ensinnäkin sen pysäköintipaikan sijainti ja tunnus, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat. Vaatimus vastaa pääosin säännöksen 1 momentin 4 kohdan perusteella muista osakehuoneistosta yhtiöjärjestyksessä mainittavia osakehuoneiston sijaintia kiinteistöllä tai rakennuksessa sekä

huoneiston numero- tai kirjaintunnusta. Mainitun lainkohdan soveltamisesta poiketen ehdotuksessa tarkoitetuissa tilanteissa yhtiöjärjestyksessä tulisi kuitenkin mainittavaksi muussa kuin yhtiön rakennuksessa tai yhtiön hallitsemalla kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintipaikan sijainti, joka voitaisiin järjestelyn toteuttamistavasta riippuen ilmoittaa esimerkiksi pysäköintipaikan kohdekiinteistön osan ja/tai rakennuksen osan tarkkuudella.

Pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta yhtiöjärjestyksestä tulisi lisäksi käydä ilmi, minkälaiseen järjestelyyn osakkeiden tuottama hallintaoikeus viime kädessä perustuu. Tällaisena perusteena tulisi kyseeseen luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettu vuokra- tai käyttöoikeus taikka yhteisjärjestely tai rasite, joka olisi yhtiöjärjestyksessä yksilöitävä riittävällä tavalla. Yhtiöjärjestyksestä tulisi siten kunkin pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavan osakeryhmän osalta käydä ilmi, minkälaiseen järjestelyyn pysäköintipaikan hallinta perustuu sekä tarvittaessa se, kenen kanssa ja milloin yhtiö on tehnyt sopimuksen. Sopimuksen osalta yhtiöjärjestyksestä olisi käytävä ilmi myös hallinnan sopimukseen perustuva määräaika, jos pysäköintipaikka ei ole pysyvä. Yhtiöjärjestykseen sisällytettävien tietojen ohella pysäköintipaikkaosakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen liittyvästä järjestelystä tulisi antaa tietyt vähimmäistiedot isännöitsijäntodistuksella.

Ehdotettavaa säännöstä sovellettaisiin pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneiston yksilöintiä koskevien vaatimusten sijasta. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin momentin 7 kohdan perusteella määrätä yhtiövästikkeen määräämisen perusteista myös pysäköintipaikkaosakkeiden osalta.

Uuden 4 momentin lisäämisen johdosta voimassa olevan säännöksen 4–6 momentit siirtyisivät sisällöltään muuttumattomana uusiksi 5–7 *momenteiksi*.

2 luku Osakkeet

5 §. Lunastuslauseke. Pykälään ehdotetaan muutoksia lunastussääntelyn selventämiseksi ja ajantasaistamiseksi. Muutosehdotukset perustuvat lain soveltamisesta saatuihin kokemuksiin ja koskevat yhtäältä lunastusoikeuden alaa, toisaalta lunastusmenettelyn toteuttamista.

Pykälän 2 momentin 1 kohdan oletettasäännöstä lunastusoikeuden alasta ehdotetaan selvennettäväksi siten, että lunastusoikeus koskee osakkeen omistusoikeuden siirtojen ohella myös osakkeen määräosan omistusoikeuden siirtoja. Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaista säännöstä lunastuslausekkeen soveltamisesta osakkeen määräosan siirtoon. Oikeuskäytännössä säännöstä on tulkittu siten, ettei se aina oikeuta lunastukseen silloin, kun osakeryhmästä siirretään vain murto-osa. Tulkinta on omiaan johtamaan epäselvyyteen lunastusoikeuden olemassaolosta sekä lunastusoikeuden kiertämiseen osakkeiden määräosien peräkkäisillä luovutuksilla, mikä voi estää lunastuslausekkeen tarkoituksen toteuttamisen. Ehdotuksesta seuraa, ettei tällainen lunastusoikeuden kiertäminen ole enää jatkossa mahdollista. Säännöksellä pyritään myös lunastusmenettelyjen toteuttamisen helpottamiseksi selventämään oikeustilaa, joka on oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella muodostunut epäselväksi.

Ehdotuksen mukainen lunastusoikeus siirtyvään määräosaan voi johtaa yhteisomistussuhteen syntymiseen osakkeiden määräosan luovuttajan ja lunastusoikeutta siirtyvään määräosaan käyttävän tahon välillä nykyistä useammin. Näin syntyviin yhteisomistussuhteisiin sovellettaisiin lakia eräistä yhteisomistussuhteista. Laki mahdollistaa viime kädessä epätarkoituksenmukaisen yhteisomistussuhteen purkamisen (9 §).

Osakeryhmän jakamattomuuden periaatetta ilmentävän pykälän 3 momentin mukaan kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on aina lunastettava eikä yhtiöjärjestyksellä voida

poiketa tästä. Säännös ei estä lunastusvaatimuksen kohdistamista osakeryhmän määräosan siirtoon.

Pykälän 2 momentin 1 kohtaan esitetään lisättäväksi uusi *d alakohta*, jonka perusteella lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeenomistajan läheinen on saanut osakkeen perintökaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella. Viitatussa lainkohdassa säädetään valtion perintönä saaman omaisuuden luovuttamisesta perittävän läheiselle ja siinä tarkoitettuja saannot muistuttavat yleensä läheisesti 2 momentin 1 kohdan b ja c alakohdissa tarkoitettuja edellisen omistajan läheisen saantoja sekä osakkeiden saantoa testamentin perusteella. Lunastusoikeudesta poikettaisiin säännöksen perusteella vain niissä tilanteissa, joissa perittävän läheinen saa osakkeet. Jos omaisuus jää perintökaaren sääntelyn perusteella valtiolle tai kunnalle, siirto olisi lunastuksenalainen. Säännöksestä voitaisiin pykälän 2 momentin perusteella poiketa yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä. Lisäyksestä seuraa lakitekkinen muutos kohdan b alakohtaan.

Pykälän 2 momentin 4 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi lain lukemisen helpottamiseksi. Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi viittaus luvun 13 §:n 3 momenttiin, jonka perusteella osakkeen saajan on toimitettava hallitukselle lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot. Ehdotuksen tarkoituksena ei ole muuttaa oikeustilaa. Hallituksen velvollisuus lunastusilmoituksen tekemiseen määräajassa syntyisi siten jatkossakin hallituksen saatua huoneistotietojärjestelmästä tiedon osakkeen siirtymisestä sekä osakkeen saajan toimitettua lunastusilmoituksen tekemiseksi tarvittavat tiedot.

Pykälän 2 momentin 5 a kohtaa ehdotetaan muutettavaksi lain lukemisen helpottamiseksi. Säännökseen lisättävällä maininnalla otettaisiin huomioon voimassa olevan säännöksen esitöitä vastaavasti se, että hallituksen ilmoitusvelvollisuus lunastusoikeuden käyttämisestä kattaa myös tilanteet, joissa lunastusoikeutta ei yhtiöjärjestyksen mukaan ole tai lunastusmenettelyn toteuttaminen viivästyy riittävien tietojen puuttumisen tai lunastuksen riittaisuuden johdosta. Ilmoituksen tekeminen Maanmittauslaitokselle myös mainituissa tapauksissa on tarpeen lunastusmenettelyä koskevan osakeluettelomerkinnän tekemisen arvioimista varten. Hallituksen ilmoitusvelvollisuudesta lunastusmenettelyä koskevan osakeluettelomerkinnän poistamiseksi tai pysyttämiseksi säädetään erikseen luvun 13 §:n 2 momentissa.

Pykälän 2 momentin 6 kohtaa ehdotetaan täydennettäväksi sen selventämiseksi, kenellä on oikeus osallistua arvontaan ratkaistaessa etuoikeusjärjestys useamman lunastukseen oikeutetun kesken. Voimassa olevassa laissa ei säädetä erikseen lunastushinnan maksamisesta arvontaan osallistumisen edellytyksenä, mutta yhtiökäytännössä yleistä on ollut arvonnän suorittaminen vasta siinä vaiheessa, kun kaikki lunastuksesta kiinnostuneet ovat suorittaneet lunastushinnan yhtiön tilille. Menettelyä on perusteltu sillä, että vasta tässä vaiheessa tiedetään, ketkä ovat täyttäneet kaikki lunastuksen edellytykset. Ehdotuksesta seuraa, että usean vaatiessa lunastusta, arvonta voidaan järjestää vasta lunastushinnan suorittamiselle momentin 7 kohdassa asetetun määräajan jälkeen. Muutoksesta seuraa lakitekkinen korjaus kohtaan.

Ehdotus käytännössä rajoittaa sellaisten osakkeenomistajien osallistumista arvontaan, jolla ei vielä lunastusvaatimuksen esittämisaikana ole tarvittavia varoja lunastushinnan suorittamiseen tai mahdollisuutta hakea lunastushinnan maksuun tarvittavaa rahoitusta muuta vakuutta kuin lunastettavia osakkeita vastaan. Ehdotuksesta seuraa myös tarve lunastushinnan maksamiseen ja maksun palauttamiseen sellaisen lunastukseen oikeutetun tai oikeutettujen osalta, jotka jäävät arvonnassa huonommalle etusijalle. Jos yhtiössä esimerkiksi edellä mainituista syistä halutaan poiketa lunastushinnan maksamisesta edellytyksenä arvontaan osallistumiselle, on tämä pykälän 3 momentin perusteella mahdollista.

Pykälän 2 momentin 7 kohtaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että velvollisuutta lunastushinnan suorittamiseen yhtiölle määräajassa sovelletaan vain muuhun lunastusoikeuden käyttäjään kuin yhtiöön. Lain soveltamiskäytännössä epäselvänä on pidetty sitä, tulisiko ja miten maksuvelvollisuutta lunastusoikeuden säilyttämiseksi koskevaa säännöstä soveltaa myös yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan. Epäselvänä on pidetty, miten tällainen maksu yhtiön toimesta yhtiölle itselleen tulisi toteuttaa. Ehdotuksen tarkoituksena on selvittää ja helpottaa lunastusmenettelyn toteuttamista.

Ehdotuksesta seuraisi, että yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta lunastushinnan maksaminen sille, jolta osake lunastetaan, tulisi järjestetyksi pykälän 5 momentin mukaisesti. Pykälän 6 momentin mukaan yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla ja lunastamisesta on päätettävä yhtiökokouksessa. Koska lunastushinnan maksaminen yhtiölle ei yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta olisi enää pätevän lunastuksen edellytys, tarkoittaisi momentin 5 kohdan mukaisen lunastusvaatimuksen esittäminen osakkeen siirronsaajalle käytännössä sitä, että yhtiö sitoutuu lunastuksen toteuttamiseen. Käytännössä hallitus voisi esittää lunastusvaatimuksen yhtiön puolesta silloin, kun yhtiökokous olisi päättänyt tai valtuuttanut hallituksen päättämään lunastuksesta lain 18 luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla vaatimuksen esittämiseksi annetussa kuukauden määräajassa. Käytännössä yhtiökokouksen päätösehdotuksen laativalla hallituksella olisi tällöin velvollisuus varmistua myös lunastukseen tarvittavien jakokelpoisten varojen olemassaolosta. Näin voidaan saavuttaa lunastusmenettelyn loppuun saattamisen kannalta riittävä varmuus lunastushinnan maksamisesta, vaikka lunastushintaa ei erikseen makseta yhtiölle.

Pykälän 5 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi lunastushinnan maksun edellytysten selventämiseksi. Ehdotuksen mukaan lunastushinnan suorittaminen sille, jolta osakkeet lunastetaan, edellyttäisi lunastajan oikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin aiemmista panttauksista tai muista rajoituksista vapaana. Ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia, jonka esitöiden (HE 127/2018 vp, s. 84–85) mukaan lunastushinnan maksun edellytyksenä olevalla lunastajan oikeuden kirjaamisella tarkoitetaan lunastajan saannon kirjaamista osakehuoneistorekisteriin pantti- ja muista vastaavista rasituksista vapaana. Lisäksi momenttiin tehdään teknisluonteinen lisäys lisäämällä pilkku voimassa olevan lain viimeiseen virkkeeseen.

Momenttiin lisättäväksi ehdotettavassa uudessa viimeisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi lunastajan velvollisuudesta hakea ja osakkeen siirronsaajan velvollisuudesta myötävaikuttaa lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ilman aiheutonta viivytystä. Lunastus kirjataan osakehuoneistorekisteriin lähtökohtaisesti lunastajan hakemuksesta ja kirjaaminen edellyttää suostumusta siltä, jolta osakkeet lunastetaan. Lunastajan suostumuksella lunastajan omistusoikeus voidaan kuitenkin myös kirjata huolimatta aiemmista panttauksista. Lain soveltamisessa on tullut vastaan tilanteita, joissa lunastajalla tai sillä, jolta osakkeet lunastetaan ei ole ollut erityistä kannustinta mainitun suostumuksen antamiseen tai lunastajan oikeuden toteutumiseen myötävaikuttamiseen siitä huolimatta, että kysymys lunastusoikeuden olemassaolosta ja lunastuksen pätevyydestä on selvä. Tällainen perusteeton viivyttely voi tarpeettomasti rajoittaa lunastajan ja siirronsaajan oikeuden toteuttamista, minkä johdosta laissa ehdotetaan selvyiden vuoksi säädettävän lunastajan velvollisuudesta ilma aiheutonta viivytystä hakea ja siirronsaajan velvollisuudesta ilman aiheutonta viivytystä myötävaikuttaa lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin. Siirronsaajan suostumuksen antamatta jättämistä lunastajan oikeuden kirjaamiselle osakehuoneistorekisteriin ei pidettäisi aiheettomana viivyttelynä esimerkiksi niissä tapauksissa, jossa kysymys lunastusoikeudesta tai -hinnasta olisi aidosti riidanalainen, eikä siirronsaajalla siten voitaisi katsoa olevan velvollisuutta edistää lunastajan

oikeuden toteuttamista ennen lainvoimaisen ratkaisun saamista. Aiheettomasta viivyttelystä aiheutuvan vahingon korvaamiseen sovellettaisiin lain 24 luvun 2 §:ää.

12 §. Osakeluettelo. Pykälän 1 momentin 4 kohtaa ehdotetaan täydennettäväksi siten, että tieto osakkaan kuolinpäivästä merkitään myös osakeluetteloon osakehuoneistorekisteriin kuolemasta tehdyn merkinnän perusteella. Ehdotuksella varmistetaan, että osakeluettelossa on ajantasainen tieto osakeomistuksen siirtymisestä jo ennen kuin kuolinpesä taikka perintöön tai testamenttiin perustuva saanto on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

13 §. Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon. Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi maininta siitä, että osakkeen siirronsaajan on toimitettava lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot hallitukselle viivytyksettä. Ehdotuksen tarkoituksena on jouduttaa lunastusmenettelyn toteuttamista.

15 §. Osakeluettelon julkisuus. Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi maininta yhtiön oikeudesta saada tieto osakeluetteloon merkityn luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta. Muutoksella pyritään selventämään ja helpottamaan huoneistotietojärjestelmän tietopalvelujen tarjoamista mainittujen yhtiön hallinnon hoitamisen kannalta yleensä välttämättömien tietojen osalta. Muutoksen myötä yhtiön oikeus osakeluettelon osoite- ja syntymäaikatiedon saamiseen vastaisi yhtiön osakkeenomistajien oikeutta. Muutoksesta seuraisi, ettei yhtiön tarvitsisi mainittuja tietoja Maanmittauslaitokselta pyytäessään erikseen osoittaa niiden käyttötarkoitusta. Yhtiöllä voidaan ilman erityistä selvitystä tietojen käyttötarkoituksesta katsoa olevan perusteltu tarve osakkeenomistajien osoite- ja syntymäaikatietojen saamiseen ja hyödyntämiseen. Näitä tietoja tarvitaan käytännössä erilaisten yhtiön hallinnon hoitamiseen liittyvien tehtävien toteuttamiseksi. Käyttötilanteet poikkeavat toisistaan siinä määrin, ettei laissa tai esitöissä ole mahdollista tarkemmin yksilöidä käyttötarkoituksia, joihin osoitetta ja syntymäaika koskevat tiedot voidaan luovuttaa.

Laissa ei ehdoteta säädettäväksi tarkemmin siitä, miten yhtiön on käsiteltävä säännöksen perusteella Maanmittauslaitokselta saamia osakkeenomistajien henkilötietoja. Tietojen käsittelyn yhtiössä sovelletaan yleisiä EU:n tietosuojasetuksen vaatimuksia. Yhtiön hallinnon järjestämiseen liittyvien toimien voidaan tapauksesta riippuen katsoa liittyvän esimerkiksi rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen toteuttamiseen, rekisteröidyn elintärkeiden etujen suojaamiseen ja/tai rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettujen etujen toteuttamiseen liittyvän henkilötietojen käsittelyperusteen vaatimuksen (ks. asetuksen 6 artikla). Henkilötietojen käsittelyllä tarkoitetaan tietosuojasetuksessa muun muassa tietojen keräämistä, tallentamista, säilyttämistä ja luovuttamista (ks. asetuksen 4 artiklan 2 kohta).

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi säännöksessä tarkoitettujen tietojen yhtiölle luovuttamisen tavasta. Tietojen luovuttaminen tulisi järjestettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säännösten perusteella. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 20 §:ssä säädetään yhtiön oikeudesta saada tietoja, joita se tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsee. Osakeluettelon tietoja osakkeenomistajien osoitteista ja syntymäajoista olisi edellä mainitusti pidettävä aina tällaisina tietoina. Ehdotusta ei sovelleta osakkeenomistajien sähköpostiosoitteiden luovuttamiseen, sillä sähköpostiosoitteita ei merkitä osakeluetteloon. Käytännössä yhtiön tarve myös sähköpostiosoitteiden saamiseen hallinnon hoitamiseen liittyviä tehtäviä varten vastaa osakeluetteloon merkittävien osoitetietojen tarvetta. Sähköpostiosoitteiden luovuttamista arvioidaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säännösten perusteella.

3 luku Yhtiövastike

4 a §. *Vesikustannusten jakaminen.* Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös vesivastikkeen perimisestä väliaikaisesti luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa. Poikkeussäännöksen soveltaminen edellyttäisi sen toteamista, että mittari on vikaantunut tai muuten mittaa väärin siten, ettei mittarin ilmoittamaa huoneistokohtaista kulutusta voida käyttää vastikkeen määräämisen perusteena. Tällaisessa tilanteessa yhtiön olisi ryhdyttävä viipymättä tarvittaviin toimiin mittarin uusimiseksi tai korjaamiseksi sen varmistamiseksi, että vesivastikkeen perintä voidaan järjestää momentin pääsäännön mukaisesti. Ehdotuksessa tarkoitettu luotettavasti arvioitavaan kulutukseen perustuva vesivastikkeen perintä ei siten ole tarkoitettu pysyväksi järjestelyksi. Luotettava arvio kulutuksesta voisi perustua esimerkiksi kyseisen osakehuoneiston osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärään (ks. AOYL 3:4.1–2 §).

Laissa ei ehdoteta säädettäväksi tarkemmin siitä, miten vesimittareiden vikaantuminen tulisi todeta ja väliaikaisen arvion perustuvan vastikkeen perimiseen siirtyä. Samoin tapauskohtaisesti arvioitavaksi jäisi, kuinka pitkältä ajalta vastikeperintää olisi oikaistava mittareiden vikaantuminen havaittaessa ja arvion perustuvan vastikkeen perimiseen väliaikaisesti siirryttäessä. Vastikeperintää oikaistaessa voitaisiin perusteena käyttää säännökseen lisättäväksi ehdotettavaa luotettavasti arvioitavaa veden kulutusta.

Ehdotettu sääntely ei ole EU:n energiatehokkuusdirektiivin kulutukseen perustuvaa laskutusta koskevien säännösten vastaista, sillä se ei käytännössä miltään osin heikennä direktiivin tavoitteena olevan (lämpimän) veden mitattuun kulutukseen perustuvan laskutuksen tehokasta toteutumista, vaan mahdollistaa ongelmatilanteisiin puuttumisen ennakoitavalla ja kustannustehokkaalla tavalla. Ongelmatilanteiden selvittäminen riittävän helposti on omiaan edistämään mahdollisimman nopeaa ja helppoa palaamista takaisin mitattuun kulutukseen perustuvaan vastikeperintään.

4 luku Kunnossapito

2 §. *Yhtiön kunnossapitovastuu.* Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiön kunnossapitovastuusta ikkunoista. Momentin ensimmäisen virkkeen mukaan yhtiön olisi pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet, eristeet ja ikkunat. Voimassa olevassa laissa ei ole ikkunoista nimenomaista säännöstä. Toisaalta osakehuoneistojen ikkunat rinnastuvat toiminnallisuuksiltaan pitkälti niihin osakehuoneiston rakenteisiin ja eristeisiin, joista yhtiöllä on kunnossapitovastuu voimassa olevan säännöksen nojalla. Ehdotus poikkeaa voimassa olevan lain esitöissä esitetystä, jonka perusteella yhtiöllä olisi kunnossapitovastuu ulkoikkunoista ja osakkeenomistajalla sisäikkunoista. Ehdotuksen tarkoituksena on selvittää oikeustilaa ja mahdollistaa ikkunoiden kunnossapito tarkoituksenmukaisella tavalla tekninen kehitys huomioon ottaen.

Yhtiön kunnossapitovastuu ikkunoista kattaisi ikkunan ja sen rakenteen toiminnallisena ja teknisenä kokonaisuutena. Sekä ikkunarakenteen uloimmilla että sisemmällä lasella, puitteilla, karneilla ja heloilla on sen toiminnan kannalta yhtä suuri merkitys. Sama koskee ikkunan tiivisteitä ja sisemmän puitteen sisäosaa siitä huolimatta, että sisemmän puitteen sisäosan voitaisiin ilman eri säännöstä katsoa kuuluvan osakehuoneiston muiden sisäpintojen tapaan lähtökohtaisesti osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Käytännön kunnossapidon kannalta ei ole teknisesti järkevää, että edes ikkunan sisemmän puitteen sisäosan kunnossapitovastuu kuuluisi osakkeenomistajalle, koska sisäpuite on rakenteen toiminnan kannalta yhtä tärkeä kuin ulkopuite. Yhtiön kunnossapitovastuulle osana ikkunakokonaisuutta kuuluisivat myös erilaiset tuuletusluukut ja kiinteät tai muut vastaavat hyttysverkot. Kunnossapitovastuu kiinteästi asennetusta umpiolasielementistä kuuluisi ehdotuksen perusteella kokonaisuudessaan yhtiölle.

Osakkeenomistajan vastuu ikkunoista rajautuisi luvun 3 §:n 2 momentin mukaiseen huolenpitovelvollisuuteen, jonka perusteella osakkeenomistajan olisi hoidettava osakehuoneistoaan huolellisesti siten, ettei yhtiön vastuulla oleva ikkuna tai sen osa rikkoutu. Huolenpitovelvollisuuden laiminlyönnistä voi seurata osakkaalle lain 24 luvun 2 §:n mukainen vahingonkorvausvastuu. Osakkeenomistajan muutostyöoikeuteen ikkunan osalta sovellettaisiin lain 5 luvun säännöksiä.

3 §. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu ja tietojenantovelvollisuus. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 *momentti*, jossa säädettäisiin osakkeenomistajan velvollisuudesta hoitaa huolellisesti käytössään olevaa yhtiön tilaa tai aluetta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen. Tällaisia tiloja voivat olla esimerkiksi osakehuoneistoon rajautuvat yhtiön piha-alueet tai osakkaiden käyttöön annetut yhtiön varastotilat, joiden osakashallinta ei perustu yhtiöjärjestyksen määräykseen. Voimassa olevassa laissa ei säädetä osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuudesta tällaisissa tiloissa, joiden käyttöoikeuden antaminen osakkeenomistajalle on yhtiökäytännössä tavanomaista. Ehdotuksen tarkoituksena on sääntelyä selventämällä edistää myös tällaisten tilojen huolellista hoitoa ja mahdollistaa puuttuminen huolellisen hoidon laiminlyöntiin. Huolellisella hoitamisella tarkoitettaisiin samaa kuin säännöksen 2 momentissa osakehuoneiston huolellisella hoidolla. Huolellisen hoidon edellyttämiin toimenpiteisiin vaikuttaa luonnollisesti osaltaan tilan käyttötarkoitus.

Säännöksessä tarkoitettun tilan tai alueen käyttöoikeuden antamiseen osakkeenomistajalle ja käyttöoikeuden muuttamiseen sovellettaisiin lain yleisiä periaatteita, joita ehdotuksessa ei esitetä muutettaviksi. Voimassa olevaa lakia vastaavasti osakkeenomistajalla ei olisi edelleenkaan kunnossapitovastuuta tällaisesta tilasta eikä oikeutta muutostyön toteuttamiseen tällaisessa tilassa.

Lisäksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 *momentti*, jossa säädettäisiin osakehuoneiston lain 1 luvun 4 §:n mukaisesti toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan tietojenantovelvollisuudesta yhtiölle. Pykälän otsikkoa ehdotetaan täydennettäväksi uutta momenttia vastaavasti.

Ehdotuksen mukaan huoneiston toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan olisi huolehdittava, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Tarvittavilla tiedoilla tarkoitetaan tietoja, joiden perusteella huoneiston käyttöoikeuden saaneen henkilön voidaan ajatella olevan tavanomaisesti ja tavanomaisin keinoin tavoitettavissa. Tiedon tarve voisi liittyä esimerkiksi siihen, että huoneiston käyttäjä on aiheuttanut vahinkoa yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle, ja yhtiö tarvitsee tietoja käyttäjän aiheuttaman vahingon selvittämiseksi ja vahingonkorvauksen vaatimiseksi tältä. Huoneiston käyttäjä on voinut vaurioittaa esimerkiksi yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennuksen tai huoneiston osia, kuten ikkunoita tai vesihanoja.

Säännöksen tarkoituksena on hallitusohjelman tavoitteita vastaavasti helpottaa erityisesti lyhytvuokrauksesta aiheutuvien ongelmatilanteiden selvittämistä taloyhtiöissä. Toisaalta säännöstä voitaisiin soveltaa myös osakehuoneiston muuhun vuokraukseen tai antamiseen toisen käytettäväksi. Ehdotettu tietojenantovelvollisuus ei riipu siitä, kuinka pitkäaikaisesti käyttöoikeuden saaneella on ollut oikeus käyttää osakehuoneistoa.

Säännöksen tarkoituksena on kiinnittää huomiota siihen, että myös lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan on tavanomaisella huolellisuudella valittava vuokralaisensa sekä varmistuttava siitä, että tällä on käytössään riittävät vuokralaisen yhteys- ja tunnistetiedot erityisesti mahdollisen vahingonkorvausvaatimuksen esittämistä varten. Osakkaan

tietojenantovelvollisuuden tarkempaa sisältöä arvioitaisiin sen perusteella, minkälaisia tietoja osakehuoneiston käyttäjän aiheuttamasta vahingosta tai muita tietoja vahingonkorvauksen vaatimiseksi tällä voi kohtuudella olettaa olevan. Tarkoituksena ei ole laajentaa osakkeenomistajan velvollisuutta vuokralaista koskevien tietojen keräämiseen eikä osakehuoneiston käytön seurantaan ja dokumentointiin yli sen, mihin osakkeenomistajalla jo voimassa olevaan lakiin perustuvan huolellisuusvaatimuksen johdosta on velvollisuus. Tarkoituksena ei ole myöskään laajentaa osakkaan vahingonkorvausvastuuta ulottumaan vuokralaisen aiheuttamiin vahinkoihin ilman osakkeenomistajan omaa tuottamusta (ks. mm. KKO 2016:33).

8 §. *Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, joka liittyy edellä luvun 3 §:n 3 momentissa säädettäväksi ehdotettavaan osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuuteen sellaisesta käytössään olevasta yhtiön tilasta tai sellaisella osakkeenomistajan käytössä olevalla alueella, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen. Luvun 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuun huolelliseen hoitamiseen on perusteltua katsoa kuuluvan myös se, että osakkeenomistaja ilmoittaa yhtiölle viipymättä sellaisesta tällaisessa tilassa tai alueella olevasta viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Tällaista ilmoitusvelvollisuutta ei voida johtaa suoraan tämän pykälän 1 momentista, joka koskee osakehuoneiston vikaa tai puutteellisuutta.

Pykälän voimassa olevan 1 momentin mukaista ilmoitusvelvollisuutta vastaavasti (ks. HE 24/2009 vp, s. 96) vuokranantajaosakkeenomistaja voisi lähtökohtaisesti luottaa siihen, että vuokralainen ilmoittaa hänelle huoneenvuokralainsäädännön ja vuokrasopimuksen mukaisesti myös tässä momentissa tarkoitettussa tilassa tai alueella ilmenneistä vioista ja puutteista. Toisaalta, jos vuokralaisen käyttäytymisen, yhtiön tai muiden osakkeenomistajien yhteydenottojen perusteella tai muusta syystä osakkeenomistajan on syytä olettaa, että tällaisessa tilassa tai alueella 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 myös tässä momentissa tarkoitettun tilan kunto tarkistetaan tarvittavan usein.

5 luku Muutostyöt

1 §. *Oikeus muutostöihin osakehuoneistossa.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi ensinnäkin sen selventämiseksi, että osakkeenomistajan kustannusvastuu kattaa muutostyön toteuttamisen lisäksi myös muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvat mahdolliset lisäkustannukset. Tällaiset lisäkustannukset voivat johtua muutoksen myöhemmin aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista (vrt. HE 24/2009 vp, s. 100–101). Vastuun määrittely vastaa oikeuskäytännössä omaksuttua kantaa (KKO 2003:80). Ehdotuksen tarkoituksena ei ole muuttaa muutostöiden kunnossapito- ja kustannusvastuuta koskevaa oikeustilaa, vaan tarkoituksena on parantaa lain luettavuutta tarpeettomien epäselvyyksien ja riitaisuuksien välttämiseksi. Momentissa ehdotetaan myös nimenomaisesti mainittavaksi osakkeenomistajan kunnossapitovastuu muutostyöstä, jollei kunnossapitovastuu kuulu yhtiölle lain 4 luvun 2 §:n 3 momentin perusteella.

Säännös selventää osakkeenomistajan oikeutta valita, millaisena hän huoneistonsa sisäosat haluaa pitää. Jos osakkeenomistaja on yhtiön kunnossapitotyön yhteydessä halukas korvaamaan muutostyönsä säilyttämisestä johtuvan lisäkustannuksen yhtiön noudattamaan perustasoon verrattuna, yhtiön olisi voimassa olevan lain ja asunto-osakeyhtiöiden hyvän hallintotavan mukaisesti myötävaikutettava kunnossapitotyön toteuttamiseen osakkeenomistajan haluamaan

tasoon. Toisaalta säännös edistää oikeudenmukaista ja ennakoitavaa kustannustenjakoa selventämällä sitä, että osakkeenomistajan toteuttamista muutoksista aiheutuva kunnossapitovastuu ja lisäkustannusten riski kuuluu lähtökohtaisesti tälle osakkeenomistajalle. Tällaisten kunnossapitovastuun ja kustannusten osoittaminen yhtiölle ei olisi asianmukaista osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta, ellei kysymys ole lain 4 luvun 2 §:ssä tarkoitetuista tilanteista.

Vastuuta muutostyön kunnossapidosta ja muutostyön aiheuttamasta myöhemmästä lisäkustannuksesta ei säännöksessä ehdoteta rajattavaksi muutostyön tehneeseen osakkeenomistajaan. Mainitusta johtuu, että vastuu muutostyön myöhemmin yhtiölle aiheuttamasta lisäkustannuksesta olisi osakkeen kulloisellakin omistajalla, myöhemmät osakkeenomistajat mukaan luettuna (vrt. KKO 2003:80, jonka mukaan yhtiön ja osakkaanomistajan välisen riskinjaon kannalta ei ole merkitystä sillä, onko erityisvarustelu asennettu huoneistoon nykyisen vai jonkun edeltävän osakkeenomistajan hallinta-aikana ja onko osakkeenomistaja selvillä siitä, että varustelu ei kuulu huoneiston alkuperäiseen sisustukseen). Ratkaisevaa olisi, poikkeavatko huoneiston ominaisuudet muutostyön johdosta muista huoneistoista siten, että tällä seikalla on merkitystä esimerkiksi huoneiston ennallistamisesta aiheutuvien kustannusten kannalta. Voimassa olevaa lakia vastaavasti osakkeenomistaja vastaisi myös sellaisista merkittävistä ylimääräisistä kustannuksista, joita muutostyönä toteutettujen lisäysten, varusteiden ja rakenteiden purkamisesta yhtiön vastuulle kuuluvien korjaustöiden tekemiseksi mahdollisesti aiheutuu (HE 24/2009 vp, s. 84).

Ehdotuksella selvennetään yhtiön ja osakkeenomistajan välisen kunnossapitovastuunjaon kannalta merkityksellistä nk. perustason määrittelyä (ks. HE 24/2009 vp, s. 83–84). Ehdotuksen tarkoituksena ei ole vaikuttaa osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn. Ehdotuksesta ei siten seuraisi esimerkiksi osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuta aiemman osakkeenomistajan muutostyöstä yhtiölle tai muille osakkeenomistajille aiheutuvasta vahingosta, vaan kulloisenkin osakkeenomistajan mahdollista korvausvastuuta arvioitaisiin sen perusteella, onko tämä itse tahallaan tai huolimattomuudesta rikkonut osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostöitä koskevia lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä.

Käytännössä muutostyön laatu vaikuttaa olennaisesti siihen, miten vastuu muutostyön kunnossapitokuluista jakautuu osakkaan ja yhtiön kesken. Ehdotuksella ei ole tarkoitus poiketa kunnossapitovastuun jakoa koskevasta lain 4 luvun 2 §:n 3 momentin säännöksestä, jonka perusteella yhtiö vastaa sellaisesta osakkaan tekemästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin laissa säädetään. Vaikka yhtiö hyväksyy osakkeenomistajan muutostyön toteuttamisen, tästä ei välittömästi seuraa, että yhtiön olisi katsottava ottaneen myös sen kunnossapidon vastuulleen. Yhtiö ei nimittäin voi kieltää osakkeenomistajan kunnossapito- eikä muutostyötä, jos toimi ei voi aiheuttaa haittaa eikä vahinkoa (HE 24/2009 vp, s. 86).

Vaikka asunto-osakeyhtiölain 5 luvun säännöksiä osakkeenomistajan muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitettun rakentamisvaiheen päättymistä, edellä käsiteltyjä periaatteita sovelletaan myös muutostyöhön, jonka osakkeenostaja teettää rakentamisvaiheessa. Tämän vuoksi yhtiöllä pitää olla rakentamisvaiheen aikaisista osakkeenostajien muutostöistä vastaavat tiedot kuin myöhemmin tehtävistä osakkeenomistajien muutostöistä (ks. YmVM 10/2009 vp, s. 14). Asuntokauppalain ja asuntokauppa-asetuksen perusteella perustajaosakkaan, asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen hallituksen ja turva-asiakirjojen säilyttäjän on huolehdittava siitä, että asunto-osakeyhtiö saa rakennusvaiheen jälkeen kunnossapitovastuun jakautumisen määrittelyn kannalta riittävät tiedot myös rakentamisvaiheen aikana tehdyistä osakkeenomistajan muutos-

ja lisätöistä. Käytännössä yleistä on, että uusien yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä pyritään ottamaan etukäteen huomioon osakkeiden tulevien omistajien muutostöiden vaikutus kunnossapitovastuuseen. Jos huoneistossa toteutetaan rakenteellisia, johtoihin, putkiin, kanaviin tai vastaaviin rakenteisiin tai laitteisiin kohdistuvia tai muutoin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin kohteisiin kohdistuvia lisä- ja muutostöitä, niitä koskevasta osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta otetaan yleensä määräys yhtiöjärjestykseen (ks. YmVM 10/1009 vp, s. 14).

Osakkeiden ostajan tiedonsaannin kannalta merkitystä on sillä, että isännöitsijäntodistuksessa on valtioneuvoston asetuksen 4 §:n 14 momentin perusteella mainittava yhtiön tiedossa olevista lain 5 luvun 2 §:ssä tarkoitetuista muutostöistä sekä töitä koskevien ilmoitusten päivämäärät. Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien saatuja osakkeenomistajan ilmoituksia ja töitä todistus koskee (VNA 2 §:n 3 momentti). Yhtiö on lain 7 luvun 28 §:n perusteella velvollinen säilyttämään huoneistokohtaiset tiedot 30.6.2010 jälkeen saaduista osakkaiden ilmoituksista. Isännöitsijäntodistuksessa ei edellytetä mainittavaksi muutostöitä, joka on tehty ennen asuntokauppalaissa tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä. Myyjän mahdollinen kaupanvastuu osakkeiden ostajalle mahdollisesti myöhemmin yllätyksenä tulevasta muutoksen kuluista tulee viime kädessä arvioitavaksi asuntokauppalain säännösten perusteella.

8 §. Muutostyö yhtiön tiloissa. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *5 momentti*, jossa säädettäisiin osakkeenomistajan vastuusta yhtiön tiloissa tehdyn muutostyön myöhemmästä kunnossapidosta ja muutostyöstä johtuvista kunnossapitokustannuksista edellä luvun 1 §:ään ehdotettavaa täydennystä vastaavasti. On perusteltua, että osakkeenomistajan vastuusta säädetään yhdenmukaisesti sekä osakashallinnassa olevissa tiloissa toteutettujen että osakashallinnassa olevien tilojen ulkopuolella toteutettujen muutosten osalta.

6 luku Yhtiökokous

7 §. Osakkeenomistajan osallistuminen. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi osakkeenomistajan yhtiökokoukseen osallistumisen oikeuden selventämiseksi. Muutoksella ei muuteta oikeustilaa, vaan helpotetaan lain lukemista.

Pykälän *1 momentti* ehdotetaan kumottavaksi. Yleinen säännös jokaisen osakkeenomistajan oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen ei ole tarpeen sen johdosta, että osallistumisoikeuden edellytykset tulevat tyhjentävästi säännellyksi pykälän 2 momentissa. Nykyinen 1 momentti on aiheuttanut käytännössä epäselvyyttä sen arvioinnissa, kenellä on oikeus osallistua yhtiökokoukseen.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan selvennettäväksi, että oikeus osallistua yhtiökokoukseen on sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. On mahdollista, että omistajanvaihdostilanteessa osakeluetteloon ja osakehuoneistorekisteriin on merkitty osakkeen aiempi omistaja, joka on luovuttanut osakkeet edelleen. Näissä tilanteissa uuden omistajan osallistumisoikeus yhtiökokoukseen voidaan järjestää valtuutuksella. Valtuuttamisen tarvetta jatkossa voi vähentää se, että tavoitteena on saada suostumukseen perustuva osakehuoneistorekisterin kirjaamistoiminta käytännössä reaaliaikaiseksi.

Momentista ehdotetaan poistettavaksi erilliset maininnat yhtiökokouksen täsmäytyspäivästä sekä sen jälkeen tapahtuvista omistajanvaihdoksista. Arvo-osuusjärjestelmään kuuluvia osakeyhtiöitä vastaava säännös ei ole tarpeen sen johdosta, että yhtiökokousta edeltävän päivän osakeluettelo- tai osakehuoneistorekisterimerkintä yksinomaisena edellytyksenä

osallistumisoikeudelle käy riittävästi ilmi momentin ensimmäisen virkkeen säännöksestä ja omistajanvaihdostilanteiden merkitys on vähäisempi sen johdosta, että mainittu täsmäytyspäivä on yhtiökokousta välittömästi edeltävä päivä (vrt. osakeyhtiölain täsmäytyspäivää koskeva sääntely).

21 §. Kutsutapa. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi yhtiökokouskutsun toimittamisen selventämiseksi.

Pykälän *1 momentin* mukaan kirjallinen kokouskutsu olisi toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle osakehuoneistorekisterissä olevaan posti- tai sähköpostiosoitteeseen. Osakehuoneistorekisterissä voi käytännössä olla joko väestötietojärjestelmän tietoon perustuva tai osakkeenomistajan ilmoituksesta tallennettu postiosoite. Jälkimmäisen yhteystiedon ilmoittamisesta ehdotetaan säädettäväksi pykälän 2 momentissa.

Jos osakehuoneistorekisterissä on sekä osakkeenomistajan posti- että sähköpostiosoite, yhtiö voisi päättää kumpaa käyttäen se kirjallisen kokouskutsun toimittaa. Kutsutavat ehdotetaan voimassa olevasta laista poiketen rajattavaksi kutsun toimittamiseen posti- tai sähköpostiosoitteeseen. Erillisestä muuta tietoliikenneyhteyttä koskevasta maininnasta ehdotetaan säännöksessä luovuttavaksi ensinnäkin siksi, ettei tällaisen yhteyden ilmoittaminen osakehuoneistorekisteriin ole käytännössä mahdollista. Toisaalta kutsun toimittaminen sähköpostitse mahdollistaa myös erilaisten teknisten ratkaisujen käyttämisen silloin, kun osakkeenomistajan voidaan katsoa riittävällä tavalla saavan tiedon sähköpostitse toimitettavasta kutsusta.

Kokouskutsu voitaisiin ehdotuksen perusteella toimittaa osakkeenomistajalle sähköpostitse myös siten, että viesti sisältäisi linkin esimerkiksi erilliselle verkkosivulle avautuvaan kutsuun. Tällaisen kutsutavan käyttö edellyttäisi kuitenkin sitä, että sähköpostiviestistä käy ilmi, että kyseessä on yhtiökokouskutsu ja että osakkeenomistajalla on mahdollisuus tutustua linkin kautta aukeavaan kutsuun. Kutsua ei voisi siten toimittaa esimerkiksi sellaiselle sähköpostin kautta aukeavalla suojatulle sivulle, jolle kaikilla osakkeenomistajilla ei ole pääsyä tai sivulle, jonka käyttö edellyttää sellaisten erityisten sovellusten tai järjestelmien asentamista, jollaisia osakkeenomistajilla ei ole käytettävissään. Sähköpostitse osakkeenomistajalle lähetettävän kutsun avaamiseksi ei voitaisi edellyttää myöskään rekisteröitymistä tai kirjautumista sellaiseen erityiseen palveluun, jonka käyttöä osakkeenomistaja ei itse ole jo ennalta hyväksynyt tai jollaista tämä ei itse ole ennalta ottanut käyttöönsä. Sama koskisi tilannetta, jossa osakkeenomistaja ei enää käytä tällaista palvelua. Jos sähköpostitse toimitetun kutsun kautta aukeava erillinen verkkosivu tai muu palvelu olisi kutsun toimittamisen jälkeen pois käytöstä esimerkiksi teknisen vian johdosta, olisi yhtiön toimitettava kutsu osakkeenomistajan pyynnöstä erikseen sähköpostilla maksutta.

Pykälän 2 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi yhtiökokouskutsun toimittamiseen käytettävän, osakehuoneistorekisterissä olevan, yhteystiedon hallinnoinnista osakkeenomistajan itsensä toimesta. Säännös vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia. Tarkoituksena on selventää, että osakkaalla on mahdollisuus tallentaa yhteystieto. Jollei osakkeenomistaja tekisi momentissa tarkoitettua ilmoitusta, voitaisiin kokouskutsun toimittamiseksi käyttää osakehuoneistorekisterissä esimerkiksi väestötietojärjestelmän tietojen perusteella käytettävissä olevaa postiosoitetietoa.

Käytännössä momentissa tarkoitettua osakkeenomistajan sähköpostiosoitteen ilmoittamisesta osakehuoneistorekisteriin seuraisi samalla se, että osakkeenomistaja antaisi suostumuksensa yhtiökokouskutsun toimittamiseen sähköisesti.

23 §. Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokouksessa nähtävänä pidettävistä osakeluettelon tiedoista poistetaan kotikuntaa koskeva vaatimus. Tilanteet, joissa useammalla osakkeenomistajalla on sama nimi ovat erittäin harvinaisia ja tällöinkin osakkeenomistajat voidaan tarvittaessa erottaa toisistaan sen johdosta, että asunto-osakeyhtiössä osakeryhmät ovat aina yksilöllisiä. Lisäksi muutettavaksi ehdotetaan sitä, että osakkeiden lukumäärää koskevat tiedot esitetään osakeryhmittäin, jolloin eri osakkeenomistajien tiedot ovat helpommin erotettavissa toisistaan.

32 §. Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta. Pykälän 5 momenttia ehdotetaan muutettavaksi vain tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaan ja näille huoneistoille etua tuottavaan uudistukseen liittyvän osakkeenomistajan vastikkeidenmaksuvelvollisuuden selventämiseksi. Ehdotuksen mukaan tällaisten uudistuksen toteuttamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat merkittävät kulut tulisivat katettavaksi uudistuksesta säännöksessä tarkoitettulla tavalla hyötyvien huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta perittävällä yhtiövastikkeella. Voimassa olevassa laissa on otettu huomioon ainoastaan ”uudistusta varten” perittävän yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden jakautuminen, mikä voi olla ongelmallista yhdenvertaisuusperiaatteen ja osakkaan muutostyön kunnossapitokustannusten kattamista koskevien lain yleisten periaatteiden kannalta. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää oikeustilaa ja edistää asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen ja rakennusten kehittämistä vain osaa osakkeenomistajista hyödyttävällä tavalla siten, että kustannukset ja hyödyt tällaisesta kehittämisestä jakautuvat oikeudenmukaisesti.

Edellä osakkeenomistajan muutostöiden kustannusvastuuta koskevaa ehdotusta ja nykyistä oikeustilaa vastaavasti myös ehdotuksessa tarkoitettua kunnossapitokustannusten jakoa koskevaa säännöstä sovellettaisiin vain uudistuksesta johtuviin sellaisiin merkittäviin kunnossapitokustannuksiin, joista yhtiökokous on tehnyt päätöksen. Säännökseen perustuvaa erityistä vastiketta ei siten tulisi periä esimerkiksi tilanteissa, joissa yhtiön kunnossapitotoimet kohdistuvat samalla tavalla kaikkiin huoneistoihin eikä uudistuksella ole merkittävää vaikutusta tällaisista toimista aiheutuviin kustannuksiin. Säännöstä ei sovellettaisi uudistuksen kunnossapidosta aiheutuvien kustannusten jakoon myöskään esimerkiksi silloin, kun erityisen vastikeperinnän järjestämisestä aiheutuva kustannus olisi korkea suhteessa osakkeenomistajilta perittävän vastikkeen määrään. Tällä voidaan varmistaa se, ettei säännöksen soveltamisesta yhtiölle aiheutuva hallinnollinen taakka muodostu kohtuuttomaksi.

Voimassa olevaa lakia vastaavasti edulla tarkoitettaisiin uudistuksen vaikutusta osakehuoneiston arvoon. Tällainen uudistus voi olla esimerkiksi kylpyhuoneiden, saunojen tai parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin yhtiössä, jossa on autotalli-, myymälä- tai toimistohuoneistoja. Edellä mainittuja tai muita osakehuoneistoon kohdistuvia uudistuksia voidaan myös tehdä vain osassa yhtiön rakennuksista. Säännöksessä tarkoitettu uudistus voisi olla myös osakashallinnassa olevien autopaikkojen varustaminen sähköauton latauspaikoiksi.

Säännöksessä tarkoitettu kustannustenjakoa koskee vain merkittävien toteutuksesta ja kunnossapidosta aiheutuvien kulujen jakamista. Tällaisia merkittäviä kuluja olisivat käytännössä sellaiset vähäistä suuremmat kustannukset, joilla on vaikutusta huoneiston arvoon. Merkittäviä kunnossapitokuluja olisivat esimerkiksi voimassa olevan säännöksen soveltamisen perusteella toteutettujen uudistusten laajamittaiset kunnossapitokustannukset, joilla voidaan katsoa olevan vaikutusta huoneiston arvoon. Kustannusten merkittävyyden arvioinnissa otetaan huomioon myös yhtiön koko ja yhtiössä olevien osakehuoneistojen lukumäärä, koska esimerkiksi vähäisten kunnossapitokustannusten jyvittäminen aiheuttaa suurempia hallinnollisia kustannuksia ja vähäisemmän vastikevaikutuksen suuressa kerrostaloja sisältävässä yhtiössä kuin muutaman osakehuoneiston rivitaloyhtiössä.

Momentissa ei ehdoteta erikseen säädettäväksi uudistuksen käytöstä aiheutuvien kustannusten kattamisesta. Tämä johtuu siitä, että käytöstä perittävien kustannusten osalta yhtiövastikeperusteesta on yleensä tarpeen määrätä erikseen. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, kun uudistus koskee sähköautojen latauspisteiden asentamista ja latauspisteiden käytöstä aiheutuvat kustannukset (käytännössä lataussähkö) on tarkoituksenmukaista jakaa luotettavasti mitattavissa olevan todellisen kulutuksen mukaisesti.

Uudistuksesta hyötyvän huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla tarkoitettaisiin säännöksessä sekä uudistuksesta päätettäessä osakkeet omistavaa että osakkeen myöhempää omistajaa. Säännöksestä seuraisi, että osakkeen myöhempi omistaja vastaisi uudistuksesta myöhemmin yhtiölle aiheutuvan käyttö- ja kunnossapitokulun kattamiseksi perittävästä yhtiövastikkeesta yhtiöjärjestyksen yleisten vastikeperusteiden mukaisesti.

Osakkeenostajan tiedontarve säännöksen perusteella määräytyvästä erityisestä kustannustenjaosta ehdotetaan otettavaksi huomioon esityksen liitteenä olevassa valtioneuvoston asetusluonnoksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. Tiedon antamisen isännöitsijäntodistuksella ei arvioida lisäävän olennaisesti yhtiön hallinnollista taakkaa, sillä yhtiöllä on lain edellyttämän kustannustenjaon toteuttamiseksi oltava joka tapauksessa tieto siitä, keneltä osakkeenomistajilta ja millä perusteilla yhtiövastiketta voidaan uudistuksesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi periä. Hallinnollisen taakan kannalta merkitystä on myös sillä, että säännöstä sovellettaisiin vain merkittäviin, osakehuoneistojen arvoon vaikuttaviin, uudistuksiin.

33 §. Päätös muusta uudistuksesta. Pykälän 3 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi sen selventämiseksi, että säännöksen 1 ja 2 momentissa tarkoitettuihin uudistukseen suostuneiden osakkeenomistajien ja heidän osakkeidensa uusien omistajien vastikkeenmaksuvelvollisuus kattaisi uudistuksen toteuttamisesta sekä sen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvat merkittävät kustannukset. Säännös vastaa voimassa olevan lain esitöitä (HE 24/2009 vp, s. 143), joiden 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.

33 a §. Yhtiövastikkeen maksuperuste sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen osalta. Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa säädetään tilanteista, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että yhtiöjärjestys on virheellinen tai siitä, että tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistojen (esim. autopaikkaosakkeet) osalta yhtiöjärjestyksessä ei määrätä vastikeperusteesta tällaisen uudistuksen toteuttamista varten perittävän vastikelajin osalta.

Silloin, kun yhtiöjärjestyksessä ei määrätä lainkaan yhtiövastikkeen maksuperusteista uudistuksesta hyötyvien tai siihen suostuneiden osalta, maksuperusteena käytettäisiin kustannusten tasajakoa. Yhtiö voisi päättää kustannusten jakamisesta tasan uudistuksesta hyötyvien tai siihen suostuneiden kesken. Säännös soveltuisi lisäksi toteutetun uudistuksen kunnossapitoon, jos kunnossapidon kustannus on merkittävä. Merkittävyyttä arvioitaisiin vastaavasti kuin edellä muutettavaksi ehdotetun luvun 32 §:n 5 momentin kohdalla. Jakoperusteella on käytännössä merkitystä niissä tapauksissa, joissa uudistuksesta samalla tavalla hyötyviä autopaikkoja hallitaan eri määrällä osakkeita eikä yhtiöjärjestyksessä ole tällaisten osakeryhmien osalta kustannusten jakoon sovellettavaa vastikeperustetta.

Säännös soveltuisi myös tilanteisiin, joissa uudistus toteutetaan vaiheittain. Esimerkiksi silloin, jos osalle huoneistoista tehdään valmis latauspiste ja toisille vain valmius latauspisteen rakentamiseen, kustannusten jaossa olisi noudatettava tasajakoa. Latausvalmiuden kustannukset jaetaan tasan niiden huoneistojen kesken, joita valmius koskee ja valmiiden latauspisteiden rakentamisen kustannukset niiden huoneistojen kesken, joille tehdään valmis latauspiste. Lisäksi, jos jollekin huoneistolle rakennettaisiin kaksi sähköauton latauspistettä, kun muille huoneistoille rakennetaan vain yksi, olisi tällaisen osakehuoneiston vastikkeenmaksuvelvollisuus (ja hyöty) kaksinkertainen muihin osakehuoneistoihin nähden.

Ehdotettua säännöstä sovellettaisiin vain silloin, kun minkään kyseisestä uudistuksesta hyötyvän osakeryhmän osalta yhtiöjärjestyksessä ei olisi soveltuvaa vastikeperustetta. Tilanteet, joissa vain osalla uudistuksesta hyötyvistä osakeryhmistä puuttuu yhtiöjärjestyksen mukainen vastikeperuste ovat käytännössä hyvin harvinaisia. Myös ehdotuksen mukainen kustannustenjako tulisi mainittavaksi osakehuoneistosta annettavalla isännöitsijäntodistuksella.

35 §. *Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua suostumusta osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta lisäävälle yhtiöjärjestyksen muutokselle ei tarvita, kun yhtiövastikeperuste alennetaan osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja vastikeperusteen muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajan osakkeista ja äänistä. Viimeksi mainitulla tarkoitettaisiin myös muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajan mahdollisesti omistamien muiden osakeryhmien osakkeita ja ääniä.

Käytännössä säännös tulisi sovellettavaksi yleisimmin muutettaessa osakehuoneiston käyttötarkoitus liikehuoneistosta asuinhuoneistoksi siten, että vastikeperustetta samalla alennettaisiin ottamalla osakehuoneiston uudeksi vastikeperusteeksi liikehuoneiston vastikeperustetta alhaisempi asuinhuoneiston vastikeperuste. Toisaalta ei ole estettä sille, että säännöstä sovellettaisiin muuhunkin osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutokseen ja vastikeperusteen alentamiseen sellaisiksi uudeksi käyttötarkoitukseksi ja vastikeperusteeksi, joista yhtiöjärjestyksessä on määrätty. Ehdotus on tarpeen sen johdosta, että ilman eri säännöstä muiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta kasvattava vastikeperusteen alentaminen edellyttää näiden osakkeenomistajien suostumusta. Suostumusvaatimusta ei sovelleta eikä ehdotettu säännös tulisi sovellettavaksi niissä tilanteissa, joissa vastikeperustetta korotetaan osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa. Säännöstä ei voitaisi soveltaa pelkän vastikeperusteen muuttamiseksi niissä tapauksissa, joissa osakehuoneiston käyttötarkoituksen muuttamisesta on päätetty erikseen aiemmin.

Yleensä yhtiöjärjestyksessä määrätään kaikkien tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistojen osalta yhdenmukaisesta vastikeperusteesta siten, että esimerkiksi kaikilla asuinhuoneistolla on osakehuoneistojen pinta-alaan tai osakkeiden lukumäärään perustuva sama vastikeperuste ilman erityistä vastikekerrointa. Tällöin käyttötarkoitusta ja vastikeperustetta ehdotuksessa tarkoitettulla tavalla muutettaessa uudeksi vastikeperusteeksi tulisi valita tällainen vastikeperuste. Toisaalta on mahdollista, että yhtiöjärjestyksessä määrätään saman käyttötarkoituksen osakehuoneistojen osalta erilaisista vastikeperusteista. Tällaisissa tilanteissa esimerkiksi liikehuoneistosta asuinhuoneistoksi muutettavalle osakehuoneistolle valittava asuinhuoneiston vastikeperuste tulisi arvioitavaksi tapauskohtaisesti. Näin huomiota voitaisiin kiinnittää muun muassa siihen, minkälaisen vastikeperusteen osakehuoneistoa muutettavan käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen osakehuoneisto ominaisuuksiltaan eniten muistuttaa. Viime kädessä uusi vastikeperuste tulisi tarvittaessa valittavaksi olemassa olevista uuden käyttötarkoituksen osakehuoneistojen vastikeperusteista ottaen huomioon sen, että

ehdotuksessa tarkoitettu yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää sekä 4/5-määräosan kannatusta muista kuin muutoksen kohteena olevista yhtiön osakkeista että muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajan suostumusta. Uuden vastikeperusteen valinnan rajoittaminen korkeimpaan, uuden käyttötarkoituksen osakehuoneistojen vastikeperusteeseen, rajoittaisi tapauskohtaisten olosuhteiden huomioon ottamista päätöksenteossa liian kaavamaisella tavalla. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa päätöksentekovaatimusta, joka on tarpeen sen varmistamiseksi, että päätös vastikeperusteen muuttamisesta huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa on yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien edun mukainen.

Koska osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutokseen vaaditaan pykälän 2 momentin 2 kohdan perusteella myös muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajan suostumus, yhtiövastikeperustetta ei käytännössä voitaisi muuttaa ehdotuksessa tarkoitettulla tavalla ilman hänen suostumustaan. Osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa tulisi ottaa huomioon myös luvun 22 §:n 5 momentista ja osakehuoneistorekisteriä koskevasta sääntelystä johtuva tarve selvittää muutoksen vaikutukset osakehuoneistorekisteristä ilmeneviin kolmannen oikeuksiin sekä hankkia tarvittavat suostumukset tällaisten muutosten kirjaamiseksi tai merkitsemiseksi osakehuoneistorekisteriin. Käyttötarkoituksimuutoksen osalta olisi otettava huomioon myös rakentamislainsäädännöstä, kaavoituksesta ja rakentamisluvasta johtuvat vaatimukset.

Momentissa tarkoitettua osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja yhtiövastikeperusteen muuttamisesta päätettäessä olisi otettava huomioon laissa tarkoitettu yhdenvertaisuusperiaate, josta seuraa, että mahdollisuus käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muutokseen tulisi samalla kertaa tarjota lähtökohtaisesti kaikille saman, muutettavan, käyttötarkoituksen osakehuoneistoille yhtäläisin ehdoin. Käytännössä tämä voi edellyttää sitä, että päätöstä valmisteltaessa selvitetään kaikkien muutettavan käyttötarkoituksen osakehuoneistojen (esim. yhtiön kaikki liikehuoneistot) omistajien halukkuus valmisteilla olevaan yhtiöjärjestyksen muutokseen (ml. tällaisten muutosten vaikutukset kaikkien osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen). On mahdollista, ettei käyttötarkoituksen muuttaminen ole rakennusoikeudellisten vaatimusten johdosta mahdollinen kaikille osakkeenomistajille. Jos mahdollisuutta käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttamiseen säännöksessä tarkoitettulla tavalla ei esimerkiksi rakentamisoikeudellisista vaatimuksista johtuen voitaisi antaa kaikille osakkeenomistajille, voi yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta olla perusteltua ratkaista tilanne muutokseen halukkaiden osakkeenomistajien kesken arvalla.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa otettaisiin huomioon lain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuihin pysäköintipaikan hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin liittyvät yhtiöjärjestyksen muutostarpeet. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava luvun 27 §:ssä tarkoitettun määränemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa. Mainittua sovellettaisiin lähtökohtaisesti myös pysäköintipaikan hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiön vuokra- tai käyttöoikeuden taikka yhteisjärjestelyn tai rasitteen perusteella hallitsemaa rakennuksen tai kiinteistön osaa. Tästä seuraa, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavan järjestelyn osapuolena olevan yhtiön tulisi käytettävissään olevin keinoin varmistua osakkeenomistajan hallintaoikeuden pysyvyydestä. Sopimukseen perustuvan hallintaoikeuden osalta tämä tarkoittaisi muun muassa sopimuksesta johtuvien velvollisuuden (erit. vuokranmaksu) täyttämistä siten, ettei sopimusta voida irtisanoa tai purkaa yhtiöstä johtuvasta syystä. Tästä velvollisuudesta ei ehdoteta säädettäväksi erikseen, vaan hallintaoikeuden pysyvyydestä huolehtiminen yhtiön osalta johtuisi yhtiön johdon yleisestä tehtävästä (vrt. lain 7 luvun 2 §:n 1 momentti hallituksen velvollisuudesta yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä 7 luvun 17 §:n 1 momentti yhtiön päivittäisen hallinnon hoitamisesta hallituksen antamien ohjeiden ja

määräysten mukaisesti). Mainittujen velvollisuuksien laiminlyönnistä osakkeenomistajan hallintaoikeutta heikentävällä tavalla voisi seurata vahingonkorvausvastuu.

Pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden perusteena oleva hallintaoikeus voi toisaalta muuttua tai lakata yhtiöstä riippumattomasta syystä. Näin voi tapahtua esimerkiksi määräaikaisten sopimuksen voimassaolon päättyessä, jos pysäköintipaikan hallintaa ei voida järjestää uudella sopimuksella. Tämän johdosta momentissa ehdotetaan mahdollistettavaksi pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muuttaminen ilman osakkeenomistajan suostumusta silloin, kun hallintaoikeus muuttuu tai lakkaa yhtiöstä riippumattomasta syystä. Suostumusvaatimuksesta yhtiöjärjestyksen muutokselle voitaisiin poiketa silloin, kun osakkeiden tuottama hallintaoikeus kohdistettaisiin aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan. Tämä tarkoittaisi muun muassa sitä, että uuden pysäköintipaikan tulisi olla pinta-alaltaan ja varustelutasoltaan (esim. katettu, sähkö- ja/tai latausmahdollisuuksiltaan) aiempaa vastaava ja sen tulisi sijaita samalla etäisyydellä yhtiön kiinteistöltä ja rakennuksista kuin aiempi pysäköintipaikka.

Voimassa olevan säännöksen 3 momentti siirtyisi edellä esitetyn muutoksen johdosta sisällöltään muuttumattomana uudeksi 5 momentiksi.

38 §. *Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi sen varmistamiseksi, että siinä tarkoitettu päätös selvitystilasta ja luovutuksesta olisi käyttökelpoinen keino yhtiön toiminnan päättämiseksi silloin, kun toiminnan jatkamisesta aiheutuu osakkeenomistajalle huomattavaa vahinkoa. Muutosehdotukset koskevat erityisesti päätöksen edellytysten selventämistä ja riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimusta.

Pykälän 1 momentti vastaisi voimassa olevaa lakia päätöksenteon edellyttämän, yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista laskettavan, vähintään neljän viidesosan määräenemmistön kannatusvaatimuksen osalta. Mainitun enemmistön kannatusta ehdotetaan jatkossakin vaadittavan sen varmistamiseksi, että päätös olisi kokonaisuutena arvioiden yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien edun mukainen.

Voimassa olevaa lakia vastaavasti päätöksen edellytyksenä olisi momentin 1 kohdan mukaan yhtiön toiminnan jatkamisesta osakkeenomistajille aiheutuvan huomattavan vahingon toteaminen. Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että huomattavan vahingon aiheutumisesta otettaisiin huomioon yhtiön vastuulla olevan kunnossapidon lisäksi myös osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapito. Kunnossapitovastuun jakautuessa lain olettamasaäntöjen mukaisesti, olisi huomattavan vahingon aiheutumisen kannalta voimassa olevaa lakia vastaavasti merkitystä yleensä lähinnä yhtiön kunnossapitovastuun toteuttamisesta aiheutuvalla vahingolla. Toisaalta yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa lain olettamasaäntöihin perustuvasta kunnossapitovastuun jaosta siten, että säännöksessä tarkoitettua huomattavaa vahinkoa aiheutuu myös osakkeenomistajien vastuulla olevasta kunnossapidosta. Myös tällaisissa tapauksissa voi olla perusteltua osakkeenomistajille aiheutuvan huomattavan vahingon välttämiseksi päättää luovutuksesta ja selvitystilasta säännöksessä mainituilla edellytyksillä. Vaatimuksesta vahingon aiheutumista osakkeenomistajille sekä lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraa, että osakkeenomistajien vastuulla olevasta kunnossapidosta aiheutuvan huomattavan vahingon tulisi koskea kaikkia yhtiön osakkeenomistajia. Yhdenvertaisuusperiaatteen sekä osakkeenomistajien perusteltujen odotusten kannalta ei ole asianmukaista, jos vain joillekin osakkeenomistajille lain olettamasaännöstä poikkeavasta kunnossapitovastuun jaosta aiheutuva vahinko mahdollistaisi lain lähtökohtana olevasta yksimielisyysvaatimuksesta poikkeamisen.

Momentin 1 kohdan mukaan päätöksen edellytyksenä olisi yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapidon osakkeenomistajille tuottama huomattava vahinko. Säännöksen muotoilu vastaa aiemman asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n 3 momenttia. Voimassa olevasta laista poiketen huomattavan vahingon arvioinnissa ei olisi erikseen arvioitava vahingon aiheutumista osakkeiden arvon ja osakehuoneistojen käytettävyyden kannalta. Tällaisesta arviosta ehdotetaan luovuttavaksi sen johdosta, että osakkeiden arvoon ja käytettävyyteen liittyvien osakkeenomistajien odotusten ja tarpeiden arviointi ja vertailu on käytännössä vaikeaa ja voi aiheuttaa tarpeetonta oikeudellista epäselvyyttä.

Käytännössä huomattavan vahingon vaatimuksesta seuraa yleensä se, ettei luovutuksesta ja selvitystilasta päätettäessä ole varteen otettavia mahdollisuuksia yhtiön toiminnan jatkamiseen sellaisella taloudellisesti kannattavalla tavalla, joka olisi omiaan turvaamaan osakehuoneistoon käyttöön liittyvien tarpeiden toteutumisen pidemmällä aikavälillä. Osakehuoneistojen käyttöön liittyvät osakkeenomistajien tarpeet ehdotetaan otettavaksi huomioon päätöksentekomenettelyä (mm. riittävä kokouskutsuaika ja päätösehdotuksen sisältö), yhtiön nettovarojen jakoa ja osakkeenomistajien hallintaoikeuden jatkumista päätöksen jälkeen koskevista säännöksistä.

Momentin 2 kohdan lähtökohtana oleva vaatimus purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakamisesta osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa vastaisi voimassa olevaa lakia. Tämä ensisijainen vaatimus ehdotetaan säilytettäväksi sen johdosta, että luovutusta ja selvitystilaa koskeva yhtiökokouksen päätös tarkoittaa käytännössä yhtiön kaikkien osakkeiden ja osakehuoneistojen luovuttamista osakkeiden luovuttamisessa yleensä noudatettavien menettelyjen sijaan. Lähtökohtaisesti osakkeenomistajalla on oikeus luottaa siihen, että tämä voi luovuttaa osakkeensa vapaaehtoisin kaupoin käypään hintaan.

Kohdassa ehdotetaan toisaalta otettavaksi huomioon, ettei osakkeille välttämättä ei ole lainkaan markkinaehtoista kysyntää. Osakkeenomistajat eivät voi tällöin luovuttaa osakkeitaan vapaaehtoisella kaupalla sellaiseen käypään hintaan, johon vaikuttaisivat osakehuoneiston kunto tai muut yksilölliset ominaisuudet taikka yhtiöjärjestykseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet. Kunkin yhtiön osakeryhmän ja huoneiston markkina-arvo tällaisessa tilanteissa on yhtä vähäinen ja osakkeen käypä arvo muodostuu lähinnä siitä, minkälaisen oikeuden osakkeet tuottavat yhtiön nettovarojen jaossa. Lain 1 luvun 10 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen sekä yhtiön varojen jaossa ja osakeannissa noudatettavien yleisten periaatteiden mukaista on tällöin jakaa purkautuvan yhtiön nettovarot samassa suhteessa kuin osakkeenomistajilla on yhtiön osakkeita. Mainittua ehdotetaan kohdassa nettovarojen toissijaiseksi jakoperusteeksi. Ehdotuksen tarkoituksena on selvittää ja helpottaa nettovarojen jakoa.

Netto-omaisuuden jakoperusteen kannalta merkityksellinen kunkin osakeryhmän ja -huoneiston käypä arvo tai arvottomuus tulisi todettavaksi jäljempänä pykälän 3 momentissa tarkoitettun riippumattoman asiantuntijan arvion perusteella. Käytännössä yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteen merkitystä usein rajoittaa se, ettei yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisesta säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa ole saatavissa merkittäviä velkojen maksun jälkeen jaettavissa olevia varoja.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamista koskevan päätösehdotuksen vähimmäissisällöstä. Momentin 1–4 kohdat vastaisivat voimassa olevaa lakia. Lakia sovellettaessa on käynyt ilmi tarve yhtiön toiminnan lopettamiseen siten, että yhtiö itse vastaa rakennusten purkamisesta, minkä jälkeen yhtiön kiinteistö luovutetaan edelleen. Laista ei seuraa estettä sille, että tällaisesta järjestelystä määrätään osana momentin 1 kohdan mukaisia kiinteistön luovutusehtoja tämän pykälän 6 momentissa osakkeenomistajan hallintaoikeuden jatkumisesta säädetty huomioon ottaen. Momentin 1 kohdassa tarkoitettujen luovutusehtojen ja

2 kohdassa tarkoitettujen selvitysmenettelyn ehtojen laatimisessa voi olla perusteltua ottaa huomioon se, minkälaiset omaisuuden luovuttamiseen liittyvät toimet on tarkoituksenmukaista toteuttaa ennen yhtiön selvitystilaan asettamista toimivan tavanomaisen hallinnon toimesta, ja mitkä toimet on tarkoituksenmukaista jättää lain 22 luvun 9 §:n mukaan valittavien selvitysmiesten hoidettavaksi.

Momentin 4 kohdassa tarkoitetun purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteen osalta päätösehdotuksesta voisi edellä 1 momentin 2 kohtaa vastaavasti käydä osakehuoneistojen yksilöllisten käypien arvojen sijasta ilmi se, että huoneistoilla ei ole markkinaehtoista jälleenmyyntiarvoa, minkä johdosta omaisuuden jakoperusteeksi ehdotetaan osakeomistuksen suhdetta. Osakehuoneistojen käypä arvoa koskevasta riippumattoman asiantuntijan arviosta ehdotetaan säädettäväksi jäljempänä pykälän 3 momentissa.

Momentin 5 kohdan mukaan päätösehdotuksessa olisi oltava selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä. Kohdan perusteella päätösehdotuksessa olisi esitettävä ne pääasialliset syyt, joiden johdosta yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Huomattava vahinko muodostuu tyypillisesti siitä, että yhtiön merkittävien kunnossapitotarpeiden edellyttämien töiden teettämisestä aiheutuu osakkeenomistajille huomattavia kustannuksia, jotka eivät tosiasiaa paranna osakehuoneistojen arvoa. Osakkeenomistajille aiheutuva haitta on suurimmillaan silloin, kun osakehuoneistot ovat jo käyneet arvottomiksi ja/tai niiden käyminen arvottomaksi on selvästi odotettavissa lähiaikoina. Tällaisissa tilanteissa ei yleensä ole edellytyksiä yhtiön toiminnan jatkamiseen myöskään osakehuoneistojen käytettävyyden varmistamiseksi pidemmällä aikavälillä. Kohdassa vaaditun selvityksen asianmukaisuuden varmistamiseksi pykälän 3 momentissa edellytetään päätösehdotukseen liitettäväksi riippumattoman asiantuntijan arvio osakehuoneistojen käyvistä arvoista sekä yhtiön kunnossapitotarpeesta.

Päätösehdotukseen ei nimenomaisesti edellytetä otettavaksi selvitystä yhtiön kiinteistöjen tai rakennusten taikka osakehuoneistojen oletetusta arvon kehityksestä. Käytännössä mainitut seikat ovat usein säännöstä sovellettaessa pääteltävissä olosuhteista sekä päätösehdotuksen muusta sisällöstä (ks. erityisesti momentin 6 kohta kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista). Päätösehdotukseen ei edellytetä myöskään nimenomaisesti otettavaksi selvitystä yhtiön mahdollisuudesta rahoituksen saamiseen kunnossapitotarpeiden toteuttamiseksi. Käytännössä rahoituksen saatavuudella voi olla olennainen merkitys yhtiön toimintaedellytysten kannalta. Laista ei toisaalta seuraa estettä mainittujen seikkojen selvittämiseksi osana luovutuksen syitä.

Käytännössä kohdassa tarkoitetut luovutuksen syyt voivat liittyä esimerkiksi siihen, että alueella ei ole rakennemuutoksesta johtuen enää markkinaehtoista kysyntää osakehuoneistoille ja yhtiön rakennukseen sekä kiinteistöön kohdistuu mittavia kunnossapitotarpeita. Päätöksen edellytyksenä olevalta huomattavalta vahingolta ei siten edellytetä esimerkiksi äkillisyyttä tai yllättävyyttä (vrt. esim. vakuutusten tyypilliset sopimusehdot), vaan huomattavan vahingon aiheutuminen voi johtua pidemmällä aikavälillä tiedossa olleista syistä. Huomattava vahinko voi lisäksi ilmetä yhtiön rakennuksen välittömän käyttökelvottomuuden sijasta osakkeenomistajille koituvana taloudellisena vahinkona.

Momentin 6 ja 7 kohta vastaisivat pitkälti voimassa olevan momentin 7 ja 8 kohtia. Momentin 6 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että kohdassa mainituista seikoista riittäisi ”selvityksen” sijasta ”tieto”. Käytännössä kohdan vaatimuksen toteutukseksi riittäisi, että päätösehdotuksesta käy ilmi yhtiön kiinteistön kaavoituksellinen tilanne. Muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista tulisi ilmoittaa vain sikäli, kuin sellaisia olisi tiedossa.

Käytännössä kiinteistön arvon toteamisen kannalta kohdassa edellytettyä suurempi merkitys olisi 3 momentissa tarkoitetulla riippumattoman asiantuntijan arviolla.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi päätösehdotukseen liitettävästä riippumattoman asiantuntijan arviosta. Ehdotus johtuu siitä, ettei laissa jatkossa edellytettäisi erillistä luvun 41 §:ssä tarkoitettua riippumattoman asiantuntijan lausuntoa selvitystilaa ja luovutusta koskevasta päätösehdotuksesta. Ehdotuksilla on tarkoitus vähentää päätöksen tekemisestä aiheutuvia kustannuksia, mutta samalla varmistaa, että määräenemmistöpäätöksen edellytyksenä oleva huomattava vahinko ja yhtiön nettovarojen asianmukainen jakaminen tulevat todetuksi osakkeenomistajan oikeussuojan kannalta riittävällä tavalla.

Voimassa olevan säännöksen 3 momentin riippumattoman asiantuntijan vaatimuksen tapaan myös ehdotuksessa tarkoitettulta asiantuntijalta edellytettäisiin riippumattomuutta suhteessa toimeksiantajayhtiöön, sen johtoon ja osakkaisiin sekä kohteen ostajaan, tämän rahoittajiin, rakentajiin ja suunnittelijoihin. Kielletty riippuvuussuhde voisi syntyä johdon jäsenyyden, toimi-, työ- tai toimeksiantosuhteen, omistuksen tai muun määräysvallan tai huomattavan vaikutusvallan perusteella. Voimassa olevasta laista poiketen päätösehdotukseen liitettävän arvion laativalta riippumattomalta asiantuntijalta ei edellytettäisi erityistä kiinteistöjuridiikan asiantuntemusta, vaan arvion antamiseksi riittävää olisi asunto-osakeyhtiön kiinteistön ja rakennuksen teknisen kunnan ja markkina-arvon, sekä osakehuoneistojen markkina-arvon määrittämisen osaaminen. Käytännössä säännöksessä tarkoitettua arvion kannalta merkityksellistä asiantuntemusta voi olla esimerkiksi Keskuskauppakamarin hyväksymällä auktorisoidulla kiinteistöarvioijalla (AKA) tai kiinteistöarvioitsijalla (KHK).

Riippumattoman asiantuntijan olisi momentin 1 kohdan perusteella arvioitava yhtiön kiinteistön ja rakennuksen sekä osakkeenomistajien osakeryhmien ja osakehuoneistojen käyvät arvot välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen. Kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen kunnan ja muiden ominaisuuksien ohella käypiin arvoihin voi olennaisesti vaikuttaa esimerkiksi rakennemuutoksesta johtuva alueellinen markkinakysyntä.

Momentin 2 kohdan perusteella riippumattoman asiantuntijan olisi arvioitava myös sellainen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarve yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövästikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista. Se, kuinka pitkälle menevää tapauskohtaista selvittämistä kunnossapitotarpeesta edellytettäisiin, määräytyisi tapauskohtaisesti. Jos yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen sekä osakehuoneistojen vähäinen arvo tai arvottomuus on selkeästi pääteltävissä momentin 1 kohdan perusteella esitettävästä arviosta, ei kunnossapitotarpeen arvioimiseksi olisi tarpeen tehdä pitkälle meneviä rakenteellisia tai teknisiä selvityksiä esimerkiksi yhtiön rakennusten tai järjestelmien kunnosta. Tällöin yleisemmät luotettavat, esimerkiksi rakennuksen perusjärjestelmien ikään ja toteutustapaan sekä niiden perusteella pääteltävissä olevaan korjaustarpeeseen perustuvat, arviot olisivat riittäviä.

Pykälän 4 momentti vastaisi sisällöltään voimassa olevaa lakia. Siihen ehdotetaan kuitenkin tehtäväksi pieniä lakitekniisiä kieliasuun liittyviä muutoksia.

Pykälän 5 momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiön ja osakkeenomistajien kunnossapitovastuun rajoittamisesta pykälässä tarkoitettua selvitystilaa ja luovutusta koskevan päätöksen jälkeen. Säännös on tarpeen kunnossapitovastuun kuluvien tarpeettomien kulujen välttämiseksi tilanteessa, jossa tiedetään, ettei yhtiön toimintaa ole tarkoitettu jatkaa. Ehdotus vastaa pääosin voimassa olevan lain 6 luvun 39 §:n 7 momentin säännöstä yhtiön ja

osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta purkamista ja uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen jälkeen. Momentissa ei toisaalta velvoiteta yhtiötä tai osakkeenomistajaa kunnossapitoon, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Vaatimusta on pidetty tarpeettoman epäselvänä ja sen on katsottu voivan säännöksessä tarkoitettuna väliaikana johtaa tarpeettoman laajaan kunnossapitovastuuseen. Kunnossapidon olisi kuitenkin aina oltava asumisen terveysoloja koskevien vähimmäisvaatimusten mukaista (vrt. HE 210/2018 vp, s. 58). Yhtiön jäljellä olevan toiminta-ajan lyhyys huomioon ottaen yhtiön edun mukaista voi olla tarjota osakkaan käyttöön vaihtoehtoisia huoneistoja, jonka kustannukset yhtiö maksaa.

Momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon myös se, että säännöksen 1 momentissa tarkoitettu yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapidosta osakkeenomistajille aiheutuva huomattava vahinko voi tulla todettavaksi myös tilanteessa, jossa yhtiön kiinteistölle tai rakennukselle ei ole vielä löydetty tai löydettävissä ostajaa. Ilman nimenomaista lain säännöstä on pidetty selvänä, että yhtiökokous voi yksinkertaisella enemmistöllä valtuuttaa hallituksen valmistelemaan säännöksessä tarkoitettua päätöstä. Yksinomaan tällaisesta valtuutuksesta ei kuitenkaan seuraa momentissa ehdotetun tapaista kunnossapitovastuun rajoitusta, joka voi käytännössä olla tarpeen tarpeettomien kulujen välttämiseksi. Tämän johdosta momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiökokouksen mahdollisuudesta päättää yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun rajaamisesta vain sellaiseen kunnossapitoon, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöä. Koska kunnossapidon tason laskeminen mainitulla tavalla tarkoittaa käytännössä olennaista, yhtiön olosuhteet huomioon ottaen yleensä lopullista, poikkeamista tavanomaisesta kunnossapidon tasosta, ehdotetaan päätöksen tekemistä pykälän 1 momentissa tarkoitettulla määräenemmistöllä, huomattavan vahingon toteamista sekä tällaisen vahingon toteamista varmentavaa riippumattoman asiantuntijan arviota.

Momentin mukaisesta rajoitetusta kunnossapitovastuusta olisi mainittava osakehuoneistosta annettavassa isännöitsijäntodistuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:n 11 kohdan perusteella. Käytännössä luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen valmistelusta tulisi kyseisen asetuksen kohdan perusteella ("maininta sellaisista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöistä ja rakennuksista koskevista selvityksistä ja tiedoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin") mainita isännöitsijäntodistuksella viimeistään yhtiön hankkiman selvityksen tai asiantuntijan arvion perusteella, jos yhtiö on ryhtynyt jatkotoimiin luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen edistämiseksi.

Sen lisäksi, että kunnossapitovastuun rajoittamisesta momentissa tarkoitettulla tavalla tulisi mainita isännöitsijäntodistuksessa, voi yhtiön kannalta tarkoituksenmukaista olla ottaa yhtiöjärjestykseen asiaa koskeva maininta. Tämän vuoksi momentissa ehdotetaan, että yhtiökokous voisi päättää ottaa yhtiöjärjestykseen määräyksen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun rajoittamisesta momentissa tarkoitettulla tavalla, jos päätöstä kannattaa 1 momentissa tarkoitettu määräenemmistö, yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa ja asiaa koskevassa päätösehdotuksessa olisi 3 momentin mukainen riippumattoman asiantuntijan arvio. Tällaisen määräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen ei olisi pakollista, vaan kunnossapitovastuun rajoittamisesta voitaisiin päättää myös ilman yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Pykälän 6 momentti vastaa voimassa olevaa lakia.

39 §. Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta. Pykälän 7 momenttia ehdotetaan muutettavaksi purkamista ja uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeisen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun selventämiseksi. Ehdotuksen mukaan

kunnossapitovastuu koskisi pykälässä tarkoitetun päätöksen jälkeen vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Kunnossapitovelvollisuuden arvioinnissa ei sen sijaan ehdotettaisi enää otettavan huomioon tarvetta lisävahingon välttämiseen. Kunnossapito lisävahingon välttämiseksi voi käytännössä johtaa myös sellaiseen kunnossapitoon, joka ei ole purettavan rakennuksen jäljellä olevan elinkaaren lyhyys huomioon ottaen yhtiön ja osakkeenomistajien edun mukaista. Kunnossapitotarvetta arvioitaessa olisi edelleen otettava huomioon, että yhtiön rakennusten ja osakehuoneistojen olisi oltava asumisen terveysoloja koskevien vähimmäisvaatimusten mukaiset.

43 §. *Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi vähemmistöosakkeiden lunastusoikeuden ja -velvollisuuden selventämiseksi. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisen edellytyksenä olevan huomattavan vahingon arvioinnissa ei erikseen kiinnitettäisi huomiota osakkeiden arvoon ja osakehuoneistojen käytettävyyteen. Huomattavan vahingon arvioinnissa voitaisiin ottaa huomioon yhtiön osakkeenomistajan vastuulla olevasta yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapidosta aiheutuva vahinko. Edellytyksiä olisi arvioitava edellä 38 §:n 1 momentin säännöskohtaisissa perusteluissa mainituin kriteerein.

7 luku Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

6 §. *Hallituksen pöytäkirja ja osakehuoneistoa koskevat asiakirjat.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädetään osakkeenomistajan tiedonsaantioikeudesta yhtiöllä olevista, tämän huoneistoa koskevista asiakirjoista. Pykälän otsikkoa ehdotetaan täydennettäväksi uutta momenttia vastaavasti.

Ehdotetun momentin mukaan osakkeenomistajalla olisi oikeus saada viipymättä jäljennös tällaisesta osakehuoneistoaan koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin kannalta. Tarkoituksena on täydentää säännöstä siten, että osakkeenomistajan tiedonsaantioikeus koskee säännöksessä tarkoitetun hallituksen päätöksen lisäksi ehdotetussa momentissa tarkoitettuja olemassa olevia asiakirjoja.

Tiedon antaminen edellyttäisi osakkeenomistajan pyyntöä ja sitä, että osakkeenomistaja pystyisi riittävällä tavalla yksilöimään asiakirjan, johon pyyntö kohdistuu. Momentissa tarkoitettuja osakehuoneiston käytön kannalta merkityksellisiä asiakirjoja voivat olla esimerkiksi yhtiöllä olevat huoneiston kunto- ja vahinkoraportit, joiden perusteella osakkeenomistaja voi arvioida perusteita tältä perittävän yhtiövastikkeen alentamiseen huoneiston käyttötarkoituksen mukaisen käytön estymisen johdosta (vrt. AOYL 3:5 §) tai vahingonkorvauksen vaatimiseen yhtiöltä kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnin tai väärin suoritettua rakennustyön aiheuttamasta vahingosta. Kunto- ja vahinkoraporttien ohella muun muassa yhtiöllä olevat huoneistoa koskevat korjaustapaehdotukset, kunnossapitotyön valvojan lausunnot ja huomautukset, korjaussuunnitelmat, rakenne- ja LVI-piirustukset, käyttöönotto- ja lopputarkastuspöytäkirjat sekä pohjakuvat voivat olla osakkeenomistajan kannalta merkityksellisiä huoneiston kunnossapitotarpeen, kunnossapitovastuun jaon sekä osakkeenomistajan muutostöiden mahdollisuuksien arvioinnin kannalta. Osakkeenomistajan tiedonsaanti voi olla tarpeen myös sen arvioimiseksi, missä laajuudessa yhtiö on toteuttanut osakehuoneistoon kohdistuvia korjauksia.

Osakkeenomistajan oikeuksien kannalta tieto osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta voi olla tarpeen muun muassa sen arvioimiseksi, voiko osakkeenomistaja vaatia vahingonkorvausta yhtiöltä, vuokralaiseltaan tai muulta huoneistolle aiheutuneen vahingon johdosta.

Momentissa ehdotetaan rajoitettavaksi tietojen antamista silloin, kun niiden antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Rajoitus vastaa sisällöltään lain 6 luvun 25 §:n 2 momentissa säädettyä, jonka perusteella yhtiön johto ei saa osakkeenomistajien kysymyksiin vastatessaan yhtiökokouksessa antaa tietoja, jos niiden antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Osakkeenomistajan kyselyoikeuden rajoituksia vastaavasti tiedon antamisesta yhtiöllä olevasta osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta saisi kieltäytyä lähinnä osakkaiden ja asukkaiden salassa pidettävien henkilötietojen ja yhtiön yhteistyökumppanien liikesalaisuuksien osalta. Arvioitaessa sitä, mitä on pidettävä yhteistyökumppanin liikesalaisuutena, voitaisiin huomiota kiinnittää muun muassa siihen, onko yhteistyökumppani itse rajoittanut tietojen luovuttamista liikesalaisuuteen vedoten. Yleensä asunto-osakeyhtiössä on henkilötietojen lisäksi hyvin vähän sellaisia osakehuoneistoa koskevia tietoja, joita yhtiön johto voisi kieltäytyä antamasta. Vaikka asiakirja sisältäisi salassa pidettäviä henkilö- tai muita tietoja, ei koko asiakirjan luovuttamisesta voisi sillä perusteella kieltäytyä, vaan asiakirja olisi annettava tällaiset tiedot peitettyinä tai poistettuina.

Momentissa tarkoitetuissa asiakirjoissa voi olla yhtiön muiden nykyisten tai entisten osakkaiden taikka asukkaiden henkilötietoja, kuten esimerkiksi nimiä, yhteystietoja taikka valokuvia, joista on tunnistettavissa esimerkiksi muun osakkaan tai asukkaan henkilötietoja. Tällaisten tietojen luovuttamista rajoittaa yleinen tietosuojalainsäädäntö ja niiden luovuttamisen rajoittamiseen on säännöstä sovellettaessa kiinnitettävä asianmukaista huomiota. Henkilötietojen minimoinnin periaatteiden mukaista on muutenkin, että yhtiö kiinnittää erilaisia selvityksiä ja muita asiakirjoja laatiessaan ja hankkiessaan huomiota siihen, ettei tällaisiin asiakirjoihin oteta tarpeettomia henkilötietoja. Edelleen yhtiön tulee huomioida tietosuoja-asetuksen suostumusta koskevat edellytykset (7 artikla), eikä jäljennökseen saa sisällyttää muiden osakkeenomistajien henkilötietoja ilman näiden suostumusta. Yhtiön muiden osakkeenomistajien ja asukkaiden henkilötietojen luovuttamista rajoittaisi myös se, että ehdotus koskee lähtökohtaisesti vain osakehuoneistoa, jonka hallintaan osakkeenomistajan osakkeet tuottavat hallintaoikeuden. Yhtiö voi näin toimimalla varautua myös siihen, että tietojen peittäminen tai poistaminen asiakirjoista ei tarpeettomasti heikennä osakkeenomistajalle annettavien jäljennösten luettavuutta.

Tiedonsaantioikeus ei lähtökohtaisesti koskisi esimerkiksi toisessa osakehuoneistossa toteutettua tutkimusraporttia, vaikka huoneistojen tekninen toteutustapa olisi samanlainen tai yhtiön alueella toteutettujen tutkimusten raportteja. Poikkeuksen tästä muodostaisivat lähinnä toista osakehuoneistoa koskevat asiakirjat, kuten vahinkoraportit, jotka voivat olla tarpeen sen arvioimiseksi, onko tietoa pyytävän osakkeenomistajan osakehuoneistolle aiheutunut vahinkoa toisen osakkeenomistajan huoneiston kunnossapidon tai huolellisen hoidon laiminlyönnistä.

Ehdotetun säännöksen nojalla osakkeenomistajalla olisi oikeus saada tieto yhtiölle tehdyistä kirjallisista häiriöilmoituksista. Osakkaiden ja asukkaiden henkilötietojen suojasta johtuen tiedonsaantioikeus kattaisi kuitenkin vain sen, minkälaista häiriötä ja minä ajankohtina osakehuoneiston käytöstä olisi yhtiölle ilmoitettu aiheutuvan. Osakkeenomistajalla ei olisi yksin ehdotetun säännöksen perusteella oikeutta saada tietoa siitä, kuka häiriöstä on yhtiölle ilmoittanut eikä jäljennöksiä häiriöilmoituksista. Yhtiö voisi kuitenkin luovuttaa myös häiriöilmoitukset tehneiden henkilöiden nimet ja yhteystiedot, jos nämä siihen suostuvat. Suostumuksella tarkoitetaan tietosuoja-asetuksen mukaista suostumusta ja sen osalta tulee noudattaa tietosuoja-asetuksen suostumusta koskevia edellytyksiä (7 artikla).

Tiedonsaantioikeus koskisi vain sellaisia huoneistoa koskevia asiakirjoja, joita yhtiöllä on hallussaan. Säännöksestä ei seuraisi velvollisuutta tiettyjen asiakirjojen laatimiseen tai hankkimiseen, mitä arvioitaisiin tarvittaessa lain muiden säännösten perusteella. Jäljennös yhtiön hallussa olevasta asiakirjasta tulisi antaa kirjallisesti, mikä tarkoittaisi käytännössä

paperisen tai sähköisen jäljennöksen toimittamista osakkeenomistajalle. Jäljennöksen toimittamisesta aiheutuvat, säännöksen perusteella osakkeenomistajalta perittävät kohtuulliset kulut, jäänevät yleensä kirjallisen toimittamisen osalta vähäisiksi (esim. tulostus- ja postituskustannukset), jos yhtiön asiakirjahallinto on asianmukaisesti järjestetty eikä kustannuksia sähköisestä toimittamisesta välttämättä aiheudu lainkaan.

Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa osakkeenomistajan tietojensaantiin muulla laissa säädetyllä perusteella. Osakkeenomistajalla säilyisi siten ensinnäkin sekä nykyisen laajuinen kyselyoikeus yhtiökokouksessa että oikeus saada tieto hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa yhtiön osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. Erityisesti asuntokauppatilanteita varten osakkeenomistajalla olisi lisäksi jatkossakin nykyistä vastaava isännöitsijäntodistusta koskevaan sääntelyyn perustuva oikeus saada ehdotettua säännöstä laajemmin tarvittavia yhtiötä ja osakehuoneistoa koskevia tietoja ja asiakirjoja.

Asiakirjan antamisesta voi toisaalta aiheutua yhtiön hallinnolle kuluja esimerkiksi, jos jäljennöksestä on tarpeen peittää tai poistaa tietoja, joita ehdotettu osakkeenomistajan tiedonsaantioikeus ei kata. Myös asiakirjan yksilöinti ja hakeminen yhtiön tai isännöinnin asianhallintajärjestelmästä tai arkistosta voi edellyttää työtä. On mahdollista, että kyseessä on työ, josta isännöitsijällä on isännöintisopimuksen perusteella oikeus veloittaa yhtiötä. Tällaiset kustannukset tulisivat arvioitavaksi tapauskohtaisesti ja asiakirjan antamisesta perittävän kustannuksen vahvistavan hallituksen tulisi tarvittaessa selvittää ja eritellä, mistä osakkeenomistajalta perittävä maksu muodostuu. Yhtiölle aiheutuneita kustannuksia korkeampien maksujen perimistä asiakirjan antamisesta ei tulisi käyttää keinona ehdotetun osakkeenomistajan tiedonsaantioikeuden rajoittamiseksi.

Asiakirjajäljennöksen antamista viivytyksettä arvioitaisiin tapauskohtaisesti. Arvioinnissa merkitystä olisi esimerkiksi sillä, onko yhtiö ammattimaisen isännöinnin piirissä sekä sillä, minkä verran työtä osakkeenomistajalle toimitettavan jäljennöksen laatiminen voi edellyttää tietojen rajaamisen tai peittämisen johdosta. Viivytyksettömyyden arvioinnissa voitaisiin kiinnittää huomiota myös siihen, mihin tarkoitukseen osakkeenomistaja asiakirjaa tarvitsee. Viivyttelyä asiakirjan antamisessa, samoin kuin velvollisuuden laiminlyöntiä, arvioitaisiin viime kädessä johdon vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn perusteella.

8 luku Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

1 §. Pääsy osakehuoneistoon. Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi osakehuoneistossa käynnistä sopimisen ja käynnin toteuttamisen selventämiseksi. Ehdotusten tarkoituksena on lain lukemisen helpottamisen lisäksi vähentää tarpeettomia erimielisyyksiä yhtiön, osakkeenomistajien ja osakehuoneiston haltijoiden kesken. Ehdotus perustuu hyvään yhtiökäytäntöön ja sen valmistelussa on soveltuvin osin otettu huomioon asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakia vastaavat valmisteilla olevat muutokset. Pykälän *1 momentti* huoneistoon pääsyn perusteista ja *2 momentti* käynnin järjestämisestä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana ajankohtana vastaisivat voimassa olevaa lakia.

Pykälän *3 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi säännös sen varalta, että sopivaa aikaa osakehuoneistossa käynnille ei saada sovittua osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä. Käynti voitaisiin tällöin toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua siitä, kun riittävä vastausaika käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun on päättynyt ja kun käynnin ajankohdasta on ilmoitettu osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle etukäteen. Säännöksessä tarkoitettu tilanne voi olla käsillä, jos osakkeenomistaja tai osakehuoneiston haltija jättää tälle varatussa riittävässä ajassa kokonaan vastaamatta yhtiön tiedusteluun sopivasta käynnin

ajankohdasta. Samoin voi olla, jos osakkeenomistaja tai huoneiston haltija vastaa hänelle varatussa vastausajassa yhtiön tiedusteluun, mutta hylkää kaikki ehdotetut ajankohdat eikä ehdota sellaista ajankohtaa, jota voidaan pitää sopivana.

Osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle tulisi varata riittävä vastausaika huoneistossa käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun. Heille tulisi myös etukäteen ilmoittaa ajankohta, jolloin huoneistoon aiotaan tulla käymään ja se, että käynti huoneistossa voidaan toteuttaa vastausajan päättymisen jälkeen, vaikka osakkeenomistaja tai huoneiston haltija ei vastaisikaan tiedusteluun. Ilmoitus voitaisiin antaa samalla, kun osakkeenomistajalta ja huoneiston haltijalta tiedustellaan sopivaa ajankohtaa huoneistossa käynnille. Ilmoituksesta tulisi käydä ilmi se, että huoneistossa voidaan käydä myös siinä tapauksessa, että osakkeenomistaja tai huoneiston haltija hylkää ehdotetut ajat eikä itse ehdota sopivaa aikaa.

Laissa ei ehdoteta erikseen säädettäväksi ilmoituksesta silloin, kun huoneistossa käydään muuna kuin osakkeenomistajalle tai huoneiston haltijalle sopivana ajankohtana työn kiireellisyyden tai laadun johdosta. Näissäkin tilanteissa voi olla perusteltua ilmoittaa käynnin ajankohdasta ennalta mahdollisuuksien mukaan. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, kun useassa huoneistossa käytäessä on mahdotonta löytää kaikille kysymykseen tuleville osakkeenomistajille ja huoneiston haltijoille sopivaa ajankohtaa.

Osakehuoneistoon voitaisiin lisäksi mennä vasta, kun osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle varatun vastausajan loppumisesta on kulunut kohtuullinen aika. Vastausajan riittävyyden ja kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa olisi otettava huomioon huoneistossa käynnin syy eli asian laatu ja kiireellisyys. Jos osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan ehdottama ajankohta on kohtuullinen, käynti huoneistoon tulisi ensisijaisesti toteuttaa kyseisenä ajankohtana.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädettäisiin siitä, että osakehuoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta ilmenevät käynnin syy sekä tieto ilmoituksen jättäjästä ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot. Säännöstä sovellettaisiin silloin, kun käynnin ajankohdasta ei ole sovittu osakkeenomistajan ja huoneiston haltijan kanssa. Tällaisia tilanteita olisivat pykälän 2 momentissa tarkoitettujen tilanteiden (ts. käynti sopivana ajankohtana ei ole järjestettävissä asian kiireellisyyden tai työn laadun johdosta) lisäksi 3 momentissa tarkoitettut tilanteet, joissa käynnin ajankohdasta sopiminen estyy osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä. Ilmoituksessa ei olisi tarpeen kertoa erikseen huoneistossa tehdyistä toimista, joskin nämä käynevät yleensä riittävällä tavalla ilmi ilmoitettaessa säännöksen mukaisesti huoneistossa käynnin syy. Jos osakkeenomistaja tai osakehuoneiston haltija haluaisi tietää lisää huoneistokäynnistä, tämä voisi olla yhteydessä ilmoituksessa mainittuun tahoon.

Edellä esitettyjen muutosten johdosta pykälän voimassa oleva 3 momentti siirtyisi sisällöltään muuttumattomana uudeksi *5 momentiksi*.

Pykälän *6 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi siitä, että osakehuoneistoon pääsyä, huoneistokäynnistä sopimista ja käynnin järjestämistä koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös silloin, kun yhtiöllä on tarve päästä osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen. Voimassa olevassa laissa ei ole asiaa koskevaa säännöstä, jota on pidetty käytännössä tarpeellisenä sen johdosta, että yhtiöllä voi olla tarve myös tällaiseen tilaan pääsemiseen tilan kunnan ja hoidon valvomista tai tilassa suoritettavaa kunnossapitotyötä taikka sen valvomista varten. Tällainen tilanne voi olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun pelastuslaissa tarkoitettua väestösuojassa on tarpeen tehdä kunnossapitotoimia.

2 §. Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Pykälän 1 momentin hallintaanottoperusteita ehdotetaan selvennettäväksi ja täydennettäväksi. Tarkoituksena on mahdollistaa osakkeenomistajasta tai muusta huoneiston haltijasta johtuviin häiriötilanteisiin puuttuminen silloin, kun se on perusteltua yhtiölle ja/tai muille osakkeenomistajille ja asukkaille aiheutuvan vähäistä suuremman haitan tai häiriön lakkauttamiseksi. Säännös ilmentää yhteisöasumisessa noudatettavaa yleistä periaatetta, jonka mukaan osakkaat ja asukkaat eivät ole velvollisia sietämään toisen osakehuoneiston käytöstä tai huoneiston haltijan menettelystä johtuvaa vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä. Momenttia ehdotetaan täydennettäväksi myös osakehuoneiston lyhytaikaiseen vuokraamiseen sovellettavan sääntelyn selventämiseksi. Ehdotus liittyy hallitusohjelman tavoitteeseen lyhytvuokrauksen edellytysten turvaamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisen helpottamisesta.

Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 kohta, jonka perusteella yhtiö voisi puuttua lyhytvuokrauksesta yhtiölle, osakkeenomistajille ja/tai asukkaille aiheutuviin haittavaikutuksiin. Ehdotuksen perusteella yhtiökokous voisi päättää asuinhuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, jos sen lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Lisäksi edellytyksenä on, että hallintaanoton perusteena olevalla menettelyllä on ollut vähäistä suurempi merkitys (AOYL 8:2.2 §).

Säännöksessä tai muuallakaan laissa ei ehdoteta erikseen määriteltäväksi, mitä lyhytaikaisella vuokraamisella tarkoitetaan. Nimenomainen määritelmä ei ole tarpeen sen johdosta, että ehdotetun hallintaanottoperusteen soveltamisen kannalta merkitystä on lähinnä tällaisesta käytöstä aiheutuvalla asuinkäytöstä poikkeavalla lisäkustannuksella tai muulla haitalla. Silloin, kun hallintaanoton kynnyksen ylittävää kustannusta tai muuta haittaa aiheutuu, olisi säännöstä sovellettaessa yleensä selkeästi todettavissa, että kyse on asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokrauksesta. Käytännössä säännöksessä tarkoitettua lisäkustannusta tai muuta haittaa voinee yleensä aiheutua vain asuinhuoneiston toistuvasta lyhytvuokrauksesta. Yksittäisen vuokrasopimusten keston ja tällä perusteella arvioitavaan lyhytvuokrauspäivien kokonaismäärään esimerkiksi kalenterivuodessa perustuvat kaavamaiset rajoitukset lyhytvuokraukselle asunto-osakeyhtiölaissa olisivat ongelmallisia osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden sisällön, osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn johdonmukaisuuden sekä tällaisten rajoitusten valvonnan ja niiden vastaiseen lyhytvuokraukseen puuttumisen käytännön toteutuksen kannalta.

Nimenomaisen säännöksen arvioidaan olevan tarpeen ja helpottavan lain lukemista sen johdosta, että lyhytvuokrauksen sallittavuudesta asunto-osakeyhtiölain kannalta on ollut epäselvyyttä.

Muita momentissa tarkoitettuja hallintaanottoperusteita vastaavasti myös ehdotettua lyhytvuokraukseen sovellettavaa perustetta arvioitaisiin tapauskohtaisesti, kaikki asiaan vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen. Näin voidaan varmistua siitä, että asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä ei yhtäältä ennalta kaavamaisesti rajoiteta lyhytvuokrausta, josta ei aiheudu lisäkustannuksia tai haittoja eikä toisaalta sallita sellaista lyhytvuokrausta, josta mainitunlaista kustannusta tai haittaa tosiasiaassa aiheutuu. Taloyhtiöiden erilaiset olosuhteet ja lyhytvuokrauksen järjestämisen tavat huomioon ottaen ennalta ei voida sanoa, että lyhytvuokrauksella on tai ei ole säännöksessä tarkoitettuja asuinkäytöstä poikkeavia vaikutuksia.

Nykyisiä osakehuoneiston hallintaanottoperusteita koskevaa oikeuskäytäntöä vastaavasti säännöksessä tarkoitettua lisäkustannuksen tai haitan arvioinnissa kiinnitettäisiin huomiota siihen, poikkeavatko ne osakehuoneiston tavanomaisesta asuinkäytöstä. Säännöstä

sovellettaessa osakehuoneistojen tavanomaiseen asuinkäyttöön ei voitaisi olettaa liittyvän se, että yhtiön osakkaat ja asukkaat tuntevat toisensa. Oikeuskäytännössä (KKO:1992:9) asuinkäytöstä poikkeavana vähäisenä häiriönä on pidetty esimerkiksi sitä, että eräät asukkaat olivat joitakin kertoja heränneet ääniin, joita on syntynyt osakehuoneistossa tai yhtiön tiloissa. Häiriön arvioinnissa kiinnitettiin tällöin huomiota siihen, ettei tämä ole tapahtunut sellaiseen aikaan, jolloin asuintaloissa yleensä edellytetään vältettävän äänekästä toimintaa. Säännöksessä tarkoitetun haitan arvioinnissa tulisi ottaa huomioon myös se, rajoittaako tai vaikeuttaako se yhtiön muiden osakehuoneistojen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Myös ehdotettua hallintaanottooperustetta sovellettaessa pykälän 2 momentin rikkomuksen vähäistä suuremman merkityksen vaatimuksesta johtuu, etteivät vähäiset poikkeamat muiden osakkaiden ja asukkaiden yksilöllisistä asuinviihtyvyyteen liittyvistä odotuksista vielä oikeuttaisi hallintaanottoon. Käytännössä lyhytvuokrausta harjoittava osakkeenomistaja voi vuokralaisen valinnalla ja ohjeistuksella sekä huoneiston käytöstä mahdollisesti tehtäviin häiriö- ja muihin vastaaviin ilmoituksiin nopeasti reagoimalla rajoittaa säännöksessä tarkoitetun tavanomaisesta asumisesta aiheutuvan haitan aiheutumista.

Ehdotuksen lähtökohtana on, että asunto-osakeyhtiölain mukaisia osakehuoneiston hallintaanottooperusteita sovellettaessa merkitystä on huoneiston yhtiöjärjestykseen perustuvalla asumistarkoituksella ja siitä johtuvilla osakkaiden ja asukkaiden perustelluilla odotuksilla huoneiston käytöstä ja käytön vaikutuksista. Yhtiön rakennuksen ja huoneistojen rakentamislainsäädännön, kaavamääräysten ja rakentamisluvan perusteella määräytyvän nk. rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen valvonta kuuluu rakentamislainsäädännön perusteella kuntien rakennusvalvontaviranomaisille eikä rakentamisoikeudellisella käyttötarkoituksella siten lähtökohtaisesti ole merkitystä asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan ja yhtiön päätettäväksi kuuluvan osakehuoneiston hallintaanoton arvioinnissa. Luonnollisesti mahdollista on, että asuinhuoneiston lyhytvuokraaminen vastoin huoneiston rakentamisoikeudellista käyttötarkoitusta (asuminen) voi samalla tarkoittaa momentin 3 kohdan mukaista huoneiston oleellista yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen vastaista käyttöä tai että lyhytvuokraamisesta vastoin huoneiston rakentamisoikeudellista käyttötarkoitusta voi aiheutua ehdotetussa 4 kohdassa tarkoitettuja asumisesta poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Lisäksi mahdollista on, että ehdotetussa 4 kohdassa tarkoitettua yhtiölle ja muille osakkeenomistajille asumisesta poikkeavaa haittaa tai kustannusta aiheuttaa rakennusvalvontaviranomaisen yhtiölle lainvoimaisesti osoittama kehoitus ja asettama uhkasakko huoneiston rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön puuttumiseksi.

Ehdotettua uutta hallintaanottooperustetta sovellettaessa huomiota kiinnitettäisiin lyhytvuokrauksesta aiheutuviin vaikutuksiin kokonaisuutena. Arvioinnissa ei siten olisi merkitystä sillä, kenen tai keiden yksittäisen lyhytvuokralaisen toiminnasta haittaa on aiheutunut tai siihen, onko tai ovatko nämä lyhytvuokralaiset jo poistuneet huoneistosta. Haitan ei ylipäätään tulisi aiheutua yksittäisen lyhytvuokralaisen menettelystä. Lyhytvuokralaisia ei pidettäisi myöskään luvun ehdotettua 3 a §:ää sovellettaessa sellaisina vuokralaisina tai muina käyttöoikeuden saaneina, joille hallintaanottopäätöksen edellytyksenä oleva varoitus ja hallintaanottopäätös tulisi antaa tiedoksi.

Uuden 4 kohdan lisäämisen seurauksena momentin nykyinen 4 kohta siirtyisi sisällöltään muuttumattomana *5 kohdaksi*.

Edellä mainittujen muutosten johdosta momentin *6 kohdaksi* siirtyvää järjestyksen rikkomista koskevaa hallintaanottooperustetta ehdotetaan selvennettäväksi mainitsemalla myös terveyden säilyttäminen. Tarkoituksena on selventää sitä, että hallintaanottooperustetta sovellettaessa

voidaan ottaa huomioon myös terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen. Terveyden säilyttämiseksi annettuja säännöksiä on muun muassa tupakkalaissa, jonka perusteella viranomainen voi määrätä tupakointikiellosta asuntoyhteisössä. Myös mainittuun perusteeseen sovellettaisiin pykälän 2 momentin vähäistä suuremman haitan vaatimusta. Säännöksen tarkoituksen on selvittää sitä, että rikkomisen arviointi ei voi perustua hallituksen ja yhtiökokouksen kulloisenkin enemmistön käsitykseen yhtiössä hyväksyttävistä elämäntavoista. Ehdotus vastaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 §:n 1 momentin 6 kohdan vuokrasopimuksen purkuperustetta.

Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi *7 kohta*, jonka perusteella osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto voitaisiin ottaa määrääjäksi yhtiön hallintaan, jos siihen on momentin 5 tai 6 kohdassa mainittuihin hallintaanottooperusteisiin rinnastuva erittäin painava syy. Erittäin painavan syyn tulisi siten rinnastua häiritsevän elämän viettämiseen osakehuoneistossa tai järjestyksen ja terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen osakkaan tai muun huoneistossa asuvan toimesta siten, että tällaisesta menettelystä aiheutuu yhtiölle, osakkeenomistajille ja/tai asukkaille vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä. Ehdotuksella on tarkoitus varmistaa, että hallintaanotto on käyttökelpoinen keino osakkaan tai muun huoneiston haltijan menettelystä aiheutuvaan haittaan tai häiriöön puuttumiseksi erittäin painavista syistä tilanteissa, jotka jäävät voimassa olevan momentin 4–5 kohtien soveltamisalan ulkopuolelle. Ehdotuksen tarkoituksena ei ole laskea osakehuoneiston hallintaoikeuden suoja, vaan varmistaa, että yhtiölle ja/tai muille osakkaille momentin 4–5 kohdassa tarkoituksista rikkomuksista aiheutuvaa häiriötä tai haittaa vastaavaan haittaan puuttuminen on mahdollista silloinkin, kun menettelyssä ei sinänsä ole kyse 4–5 kohdissa tarkoitettusta, vaan tällaiseen rinnastuvasta, menettelystä. Ehdotuksessa on otettu huomioon, että osakehuoneiston hallintaoikeuden suojasta johtuen hallintaanottooperusteiden laajentava tulkinta ei ole mahdollista.

Myös häiritsevän elämän viettämiseen osakehuoneistossa (uusi 5 kohta) taikka järjestyksen tai terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen (uusi 6 kohta) rinnastuvassa hallintaanottooperusteessa olisi kyse sellaiseen häiriöön puuttumisesta, joka aiheutuu osakkeenomistajan menettelystä. Minkä tahansa häiriön tuottaminen ei myöskään ehdotetun hallintaanottooperusteiden yhteydessä oikeuttaisi hallintaanottoon, vaan häiriöltä edellytettäisiin jatkuvuutta tai toistuvuutta, minkä lisäksi häiriön tulisi olla soveltumatonta yhtiön rakennuksen ja/tai muiden osakehuoneistojen käytön kannalta ja lisäksi vaikuttaa muiden rakennuksen käyttäjien elämään tai tilojen käyttöön.

Ehdotettu uusi hallintaanottooperuste voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi tilanteessa, jossa osakkeenomistajan tai muun osakehuoneistossa asuvan vieraat tai tämän johdosta yhtiön rakennuksessa tai kiinteistöllä muuten vierailevat henkilöt aiheuttavat toistuvasti muille osakkeenomistajille haittaa tai häiriötä taikka vahinkoa yhtiön omaisuudelle. Voimassa olevan lain hallintaanottooperusteet eivät riittävällä tavalla mahdollista tällaisiin tilanteisiin puuttumista muun muassa sen johdosta, että mahdollista häiritsevää elämää ei vietetä osakehuoneistossa eikä järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen tapahdu osakkeenomistajan tai asukkaan toimesta. Lähtökohtaisesti talossa osakkeenomistajan tai asukkaan luona vierailevan henkilön käytös ei yksittäisenä tapauksena kuitenkaan voisi johtaa hallintaanottoon, vaan arvioinnissa tulisi ottaa huomioon se, onko menettely ollut jatkuvaa ja toistuvaa.

Ehdotettavaa hallintaanottooperustetta voitaisiin soveltaa myös liikehuoneiston haltijan toimesta tapahtuvaan järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen. Liikehuoneiston haltijaa ei voida pitää momentin 5 kohdan (sanamuodon) mukaisena osakehuoneistossa asuvana. Säännöksen perusteella voitaisiin puuttua järjestyksen säilymiseksi

säädetyt tai määrätyn noudattamatta jättämiseen sekä yhtiön rakennuksessa olevissa yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa että yhtiön kiinteistöllä.

Ehdotettavaa hallintaanottooperustetta voitaisiin soveltaa myös lyhyt vuokralaisten viettäessä häiritsevää elämää ja/tai jättäessä noudattamatta järjestyksen säilymiseksi säädettyä tai määrättyä. Tältä osin hallintaanottooperuste olisi jossakin määrin päällekkäinen momentin 4 kohtaan lisättäväksi ehdotetun lyhyt vuokraukseen sovellettavan erityisen hallintaanottooperusteen kanssa. Säännös toisaalta varmistaa sen, ettei hallintaanoton sääntelyyn jää tarpeettomia katvealueita silloin, kun momentin 5 ja 6 kohdissa tarkoitetun häiriön tai haitan aiheuttajana on lyhyt vuokralainen.

3 a §. Varoituksen tiedoksi anto. Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset luvun 3 §:ssä tarkoitetun varoituksen tiedoksi antamisesta. Säännöstä sovellettaisiin luvun 4 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella myös hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antoon. Ehdotettavat tiedoksiantotavat vastaavat sisällöltään pääosin voimassa olevaa lakia. Voimassa olevasta laista poiketen pykälässä säädettäisiin kuitenkin erityisestä sähköisestä tiedoksiantotavasta, jota noudattamalla toimitettu varoituksen ja hallintaanotto päätöksen tiedoksianto katsottaisiin tehokkaasti toimitetuksi.

Pykälän 1 momentti vastaisi sisällöltään voimassa olevan lain 8 luvun 3 §:n 2 momenttia ja sen lähtökohtana olisi varoituksen tiedoksianto haasteen tiedoksiannossa noudatettavalla tai muulla todistettavalla tavalla. Todisteellisuudelle ei asetettaisi erityisiä vaatimuksia, vaan varoitus voitaisiin toimittaa todistettavasti tiedoksi monella eri tavalla. Haasteen tiedoksiannossa noudatettavien oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 3, 4 tai 7–10 §:n tarkoittamien tapojen lisäksi kyseeseen voisi tulla esimerkiksi sellaisen sähköisen menetelmän käyttäminen, jonka avulla voidaan näyttää vastaanottajan saaneen ilmoituksen.

Korkein oikeus on arvioinut ratkaisussa KKO 2024:45 todisteellisen tiedoksiannon toteutumista yksipuolisen tuomion tiedoksiantamisessa. KKO:n mukaan sähköisen tiedoksiannon voidaan lähtökohtaisesti katsoa tapahtuneen oikeudenkäymiskaaren 12 luvun 15 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla todisteellisesti, kun sähköisestä viestistä ilmenee, että viestissä on kyse yksipuolisen tuomion tiedoksiantamisesta, yksipuolinen tuomio on liitetty viestiin tai saatavilla muulla tavoin sähköisesti ja sähköistä viestiä avattaessa käytetään sellaista tunnistautumista, jonka perusteella tiedoksiannosta voidaan varmistua.

Ehdotuksen mukaan todisteellisuuden vaatimuksen voisi täyttää myös sähköinen menettely. Sähköisenä menetelmänä todisteelliseen tiedoksiantoon voisi tulla kyseeseen esimerkiksi salattu sähköposti, jonka otsikossa on yksilöity tiedoksi annettava varoitus ja jonka liitteenä varoitus on pdf-tiedostona. Jos vastaaja avaisi sähköpostin tälle erikseen esimerkiksi tekstiviestillä toimitetulla salasanalla, olisi edellä mainitusta KKO:n ratkaisusta ilmeneviä perusteluja vastaavasti katsottava, että vastaanottaja on saanut varoituksen tiedokseen eikä merkitystä olisi sillä, onko vastaanottaja todellisuudessa ottanut selkoa varoituksesta.

Todisteena varoituksen tiedoksi antamisesta voitaisiin yhtä lailla esittää esimerkiksi vastaanottajan kuittaus varoituksen saamisesta tai varoitus voitaisiin antaa tiedoksi esimerkiksi todistajan tai todistajien läsnä ollessa. Kaikkien todisteellisten tiedoksiantotapojen arvioinnin kannalta keskeistä olisi, että yhtiö pystyy osoittamaan varoituksen tosiasiallisen vastaanottamisen.

Pykälän 2 momentin mukaan varoitus voitaisiin tietyin edellytyksin antaa tiedoksi myös muuten kuin 1 momentin mukaisella todistettavalla tavalla. Momentissa olisi kyse vaihtoehtoisesta

tiedoksiantotavasta suhteessa 1 momenttiin ja se koskisi vain sähköistä tiedoksiantoa. Voimassa olevassa laissa ei ole erityissäännöksiä sähköisestä tiedoksiannosta.

Momentin tarkoituksena on helpottaa ja jouduttaa varoituksen tiedoksiantoa tavalla, joka ei aiheuttomasti heikennä osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan mahdollisuutta saada tieto varoituksesta. Tämän johdosta sähköisen tiedoksiannon käyttäminen ehdotetaan rajoitettavaksi sellaisiin sähköisiin viestintäkanaviin, joita osakkeenomistajan ja huoneiston haltijan voidaan perustellusti odottaa käyttävän asunto-osakeyhtiöön ja vuokrasuhteeseen liittyvien tiedoksiantojen saamiseksi. Osakkeenomistajan osalta tällainen viestintäkanava olisi sähköpostiosoite, jonka osakkeenomistaja on ilmoittanut yhtiökokouskutsun toimittamista varten. Vuokralaisen osalta tällainen kanava olisi sellainen sähköinen viestintäkanava, jonka käytöstä on sovittu vuokrasuhdetta koskevien ilmoitusten toimittamistapana muussa lainsäädännössä. Tiedoksiannon toimittaminen ehdotetulla tavalla edellyttäisi siten, että yhtiöllä on tieto osakkeenomistajan ja vuokralaisen kesken sovitusta sähköisten tiedoksiantojen toimittamiseen käytettäväksi sovitusta sähköisestä tiedoksiantokanavasta. Käytännössä tiedoksiannon toimittaminen ehdotetulla tavalla voi edellyttää yhteydenottoa osakkeenomistaja-vuokranantajaan sen varmistamiseksi, että sähköisen tiedoksiannon toimittamisessa käytetään sopimuksen mukaista ajantasaista yhteystietoa.

Sen lisäksi, että varsinainen varoitus tai hallintaanottopäätös lähetetään edellä mainittuun viestintäkanavaan, edellytettäisiin pykälän 2 momentissa sitä, että lähettämisestä erikseen informoidaan vastaanottajaa. Tämä tapahtuisi lähettämällä vastaanottajalle niin sanottu heräteviesti. Heräteviesti tulisi lähettää toiseen sähköiseen viestintäkanavaan kuin mihin varoitus tai päätös lähetetään. Viestintäkanavan tulisi olla sellainen, jota vastaanottajan on perusteltua olettaa käyttävän. Heräteviestille ei asetettaisi tiettyä sisältövaatimusta, joskin siitä olisi ehdotuksen mukaan käytävä vähintään ilmi varoituksen saatavilla olo. Suositeltavaa kuitenkin on, että heräteviestissä kerrotaan, mitä asiaa se koskee, mihin sähköpostiosoitteeseen tai sähköiseen viestintäkanavaan varoitus on lähetetty, milloin varoitus on lähetetty sekä kuka varoituksen ja heräteviestin lähettäjä on.

Varoitus tai päätös katsottaisiin ehdotuksen mukaan annetuksi tiedoksi, kun vastaanottajalle on lähetetty viesti tiedoksiannon saatavilla olosta toisessa sähköisessä viestintäkanavassa, jota tiedoksiannon vastaanottajan on perusteltua olettaa käyttävän eikä ole ilmeistä, että vastaanottaja ei viestintäkanavan kautta saa sitä. Riitatilanteessa lähettäjän on edelleen kyettävä näyttämään toteen, että ilmoitus on lähetetty, mutta hänen ei edellytetä näyttävän, että sähköinen ilmoitus tai viesti on tosiasiaassa saavuttanut vastaanottajansa tai että vastaanottaja on ottanut siitä selon. On selvää, että tilanteessa, jossa sähköisen viestin – jolla tarkoitetaan sekä viestiä että mahdollisesti viestin liitteenä olevaa erillistä ilmoitusta koskevaa tiedostoa – toimittamisesta tulee lähettämisen yhteydessä virheilmoitus tai lähettäjä voi esimerkiksi käytössään olevasta viestintäpalvelusta muutoin havaita, ettei viestiä ole saatu toimitettua vastaanottajalle, hänen tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Kynnys olisi kuitenkin korkea, minkä vuoksi edellytettäisiin, että tällainen seikka on ilmeistä lähettäjälle eli hänelle selvästi havaittavissa. Jos sähköinen tiedoksianto ei mene perille esimerkiksi sen vuoksi, että sähköpostiosoite on poistunut käytöstä ja lähettäjä saa tästä viestin tai ilmoituksen lähettämisen jälkeen tiedon, lähettäjän tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Sen sijaan esimerkiksi tilanne, jossa ilmoitus on lähetetty osakkeenomistajan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen, mutta ilmoitus tai viesti on seuloutunut vastaanottajan roskapostikansioon eikä siksi saavuttanut vastaanottajaansa, ei olisi säännöksessä tarkoitettu tilanne.

Tiedoksisaannin ajankohdasta säädettäisiin siten, että tiedoksisaannin katsottaisiin tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle, jollei muuta näytetä. Heräteviestiä ei yleensä voitaisi lähettää ennen sähköisen ilmoituksen tai varoituksen lähettämistä, sillä heräteviestistä olisi käytävä ilmi, että ilmoitus tai varoitus on vastaanottajan saatavilla. Tämän vuoksi tiedoksisaannin olettamasaännöksenä olisi se, että tiedoksisaannin katsottaisiin tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Kyseessä olisi siten olettamasaännös, ja tiedoksiannon ajankohta voitaisiin muulla näytöllä osoittaa toiseksi. Jos vastaanottajalle olisi lähetetty useampi kuin yksi heräteviesti eikä muuta näytettäisi, tiedoksisaannin katsottaisiin tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun ensimmäinen heräteviesti lähetettiin.

Sähköisen tiedoksiannon käyttämisen edellytyksenä olisi se, että yhtiö ei tiedoksiantoa toimitettaessa tiennyt eikä sen olisi pitänytkaan tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovitua sähköpostiosoitetta tai sähköistä viestintäkanavaa. Muuna rinnastettavana syynä pidettäisiin esimerkiksi edunvalvontaa taikka sellaista sairautta tai kognitiivista rajoitetta, joka tosiasiallisesti estää sähköisen viestintäkanavan käytön. Myös esimerkiksi pitkäaikaiseen sairaalahoitoon, vankilaan tai muuhun vastaavaan laitokseen joutuminen, jossa pääsy sähköisiin viestintäkanaviin on merkittäväällä tavalla rajoitettu tai estetty kokonaan, voisi olla säännöksessä tarkoitettu muu syy. Se, minkälaista selonottoa vastapuolen kompetenssista ja sen mahdollisista puutteista yhtiöltä vaaditaan, määräytyisi tapauskohtaisten olosuhteiden ja käytettävän sähköisen viestintäkanavan perusteella. Lähtökohtaisesti edellytettäisiin tavanomaista huolellisuutta eikä mihinkään poikkeuksellisiin toimiin edellytettäisi ryhdyttävän. Riittävä selonotto voisi yleensä rajoittua ulkoisesti havaittaviin seikkoihin ja hallintaanottomenettelyn yhteydessä muuten käytettävissä olevaan tietoon. Selonottovelvollisuuden arvioinnissa kiinnitettäisiin siten huomiota sovittavaan tai sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan ja siihen, millaiset edellytykset esimerkiksi tietyn ikäisellä henkilöllä tyypillisesti on käyttää kyseistä viestintäkanavaa tai -välinettä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa käytetään sellaista sähköistä viestintäkanavaa, jonka käyttö ei tyypillisesti ole entuudestaan tuttua esimerkiksi iäkkäälle henkilölle, voidaan edellyttää laajempaa selonottovelvollisuutta. Ikääntyminen, vamma tai muu vastaava syy ei sellaisenaan tarkoita, että jotakin tiettyä sähköistä viestintäkanavaa ei voitaisi lainkaan käyttää. Käytännössä yhtiöllä voi varoitusta annettaessa olla rajatut mahdollisuudet tehdä havaintoja vastaanottajan olosuhteista ja niiden vaikutuksista sähköisen viestintäkanavan käyttöön, joten aktiivista selonottovelvollisuutta ei tulisi asettaa.

Pykälän 3 ja 4 momentti vastaisivat voimassa olevan lain 8 luvun 3 §:n 3 ja 5 momenttia.

4 §. Päätöksen tiedoksianto. Pykälän 1 momentin viittaussäännöstä varoituksen tiedoksi antamista koskeviin säännöksiin ehdotetaan muutettavaksi uuden 3 a §:n johdosta. Pykälässä ehdotetaan lisäksi luovuttavaksi erityisestä hallintaanottopäätöksen tiedoksiantoon ja tiedoksiannon hakemiseen sovellettavasta 60 päivän määräajasta. Erityisten määräaikojen sijasta edellytettäisiin päätöksen tiedoksiantoa viipymättä. Ehdotuksella ei ole tarkoitus lyhentää tiedoksiannon tai sen hakemisen määräaika, vaan yhtiön katsottaisiin antaneen päätöksen tiedoksi viipymättä tai ryhtyneen osaltaan riittäviin toimiin päätöksen tiedoksi antamiseksi ulkomaille siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään viipymättä ainakin, jos päätös annettaisiin tiedoksi tai tiedoksiantoa haettaisiin 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Ehdotuksella ei arvioida olevan käytännössä olennaista merkitystä yhtiökäytännön kannalta, sillä osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen menettelyn aiheuttaessa yhtiölle ja/tai muille osakkeenomistajille hallintaanoton perusteena olevaa vähäistä suurempaa haittaa, yhtiöllä on yleensä tarve päätöksen tiedoksiantoon ja hallintaanottoasian edistämiseen viipymättä. Osakkeenomistajan erityinen kanneaika (ks. luvun 5 §:n 1 momentti)

hallintaanottopäätöksen moittimiseksi alkaa kulua vasta tässä pykälässä tarkoitettusta hallintaanottopäätöksen tiedoksiannosta.

Edellä mainittu muutos toteutettaisiin muutamalla pykälän 1 momenttia ja kumoamalla pykälän 2 momentti.

8 §. *Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jäänyt omaisuus.* Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa säädettäisiin osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta. Säännös voisi tulla sovellettavaksi yhtäältä otettaessa osakehuoneisto yhtiön hallintaan, toisaalta silloin, kun yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta muuten seuraa merkittävää haittaa tilojen käytölle. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää ja helpottaa yhtiön omiin toimiin ryhtymistä tällaisen omaisuuden suhteen siten, että samalla otetaan huomioon omaisuudensuojasta johtuvat vaatimukset.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä, että yhtiön hallintaan ottamaan osakehuoneistoon jäänyt omaisuus siirtyisi 2 momentissa säädetyn määräajan kuluttua vastikkeetta yhtiölle, ellei osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu osakehuoneistossa asunut käyttöoikeuden saanut ota omaisuutta haltuunsa mainitun ajan kuluessa. Säännöksessä ehdotetaan otettavaksi osakehuoneistoon jääneen omaisuuden ohella se, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai käyttöoikeuden saaneen käytössä voi olla myös yhtiön (käytännössä varasto)tiloja, joihin omaisuutta voi osakehuoneiston hallintaanoton jälkeen tai muutoin jäädä. Säännöstä sovellettaisiin lähtökohtaisesti kaikkeen omaisuuteen, joka mainittuihin tiloihin on jäänyt. Poikkeuksena olisi kuitenkin tilanne, jossa esimerkiksi esineessä olevan merkinnän tai muun erityisen seikan perusteella käy ilmi, että esineen tai muun omaisuuden omistaa joku muu kuin huoneistossa asunut osakas, vuokralainen tai muu.

Säännös koskisi tapauksia, joissa osakehuoneisto on saatu hallintaanottopäätöksen jälkeen yhtiön hallintaan siten, että osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu asukas on poistunut osakehuoneistosta pysyvästi ja vapaaehtoisesti. Säännöstä ei siten sovellettaisi, jos olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että osakehuoneistossa edelleen asutaan tai sitä käytetään muuten. Jos osakehuoneiston hallintaa ei luovuteta yhtiölle vapaaehtoisesti, ulosottomies käytännössä huolehtii häätötuomion täytäntöönpanon yhteydessä myös osakehuoneistoon jääneestä osakkaan tai muun asukaan irtaimesta omaisuudesta.

Käytännössä yhtiön on säännöstä sovellettaessa suositeltavaa laatia luettelo osakehuoneistoon tai muuhun osakkeenomistajan, vuokralaisen tai käyttöoikeuden saaneen käytössä olleeseen yhtiön tilaan jääneestä omaisuudesta sekä valokuvata se, jotta myöhemmin ei syntyisi epäselvyyttä siitä, mitä omaisuutta tiloihin on jäänyt.

Yhtiön huolenpitovelvollisuus ei koskisi kaikenlaista omaisuutta. Yhtiö voisi heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Jätteellä tarkoitetaan pääasiassa esineitä ja aineita, joita ei ole tarkoitettu säilytettäväksi ja jotka tavallisesti hävitetään tai heitetään pois muuton yhteydessä. Selvästi arvottomia ovat yleensä taas esineet, joilla ei ole jälleenmyyntiarvoa tai käyttöarvoa. Tällaisia esineitä voivat olla esimerkiksi kuluneet vaatteet, rikkiinäiset tai pahasti vaurioituneet huonekalut, rikkiinäiset elektroniikkalaitteet tai muut käyttökelvottomat esineet, joiden arvo on olematon tai hyvin vähäinen. Rajanveto voi joissakin tapauksissa olla vaikeaa sen suhteen, onko omaisuus niin arvotonta, että sen saa heti hävittää. Epäselvissä tapauksissa on noudatettava varovaisuutta ja katsottava, ettei omaisuutta voida heti hävittää, vaan siitä on annettava ilmoitus tai, jos ilmoituksen antaminen ei ole mahdollista, odotettava neljä kuukautta. Omaisuuden hävittäminen ennen määräajan päättymistä tapahtuu yhtiön omalla vastuulla, ja se voi joutua korvausvelvolliseksi, jos osakkeenomistaja,

vuokralainen tai muu asukas on yrittänyt noutaa hävitetyn omaisuuden määräajan kuluessa ja osoittautuu, ettei omaisuus ollut sellaista, jonka olisi saanut heti hävittää.

Valokuvia, asiakirjoja ja muita vastaavia esineitä ei edellä todetusti pidetä jätteinä eikä selvästi arvottomana omaisuutena. Huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin voi jäädä osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja muulle asukkaalle tunnearvoa omaavia valokuvia tai päiväkirjoja taikka merkityksellisiä asiapapereita, kuten kirjanpitoa, kuitteja ja laskuja. Vain vähän tilaa vievät asiakirjat, jotka ovat tavanomaisesti edellä mainituille erityisen merkityksellisiä – kuten todistukset, testamentit, lahjakirjat, kuitit ja tositteet, kirjanpito- ja verotusmateriaali, kauppakirjat sekä osamaksukauppasopimukset – samoin kuin asiakirjat, jotka sisältävät vuokralaisen tai muun asukkaan yksityiselämään liittyviä tietoja, on säilytettävä vähintään säädetyn määräajan ajan ja mahdollisuuksien mukaan jopa pidempään. Esineitä, joiden voidaan tavanomaisesti olettaa olevan tunnearvoltaan merkityksellisiä, ovat valokuvien lisäksi esimerkiksi perintö- ja perinne-esineet, taideteokset ja maalaukset, lasten piirustukset, henkilökohtaiset kirjeet ja kortit sekä mitalit ja palkinnot.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi määräajoista, joiden kuluttua omaisuus siirtyisi yhtiölle. Kun määräaika on kulunut eikä osakas, vuokralainen tai muu asukas ole noutanut tai siirtänyt pois omaisuuttaan, he menettäisivät oikeutensa siihen ja omaisuus siirtyisi vastikkeetta yhtiölle. Määräaika olisi kuukausi siitä, kun osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai asukkaalle on toimitettu yhtiön ilmoitus jääneestä omaisuudesta ja sen siirtymisestä. Ilmoituksessa olisi mainittava, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuutta on jäänyt osakehuoneistoon tai yhtiön tilaan ja että jäänyt omaisuus siirtyy yhtiön omistukseen, ellei sitä noudeta tiettyyn päivämäärään mennessä. Lisäksi ilmoituksessa tulisi kertoa, että omaisuus voidaan tietyissä tilanteissa myydä, lahjoittaa tai hävittää. Luonnollisesti ilmoitukseen tulisi sisällyttää myös yhtiön edustajan yhteystiedot.

Niissä tilanteissa, joissa yhtiö ei tavoita osakkeenomistajaa, vuokralaista tai muuta asukasta tämän muutettua pois, momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä, että omaisuus siirtyisi joka tapauksessa yhtiölle neljän kuukauden kuluttua siitä, kun yhtiö oli saanut osakehuoneiston hallintaansa. Yhtiöllä on kuitenkin yleensä intressi saada ilmoitus tehtyä, jotta kuukauden määräaika alkaa kulua ja huolehtimisvelvollisuus sekä siihen liittyvä vahingonkorvausvastuu päättyvät.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi omistusoikeuden siirtymisestä määräajassa yhtiölle myös sellaisen yhtiön tiloihin tai alueelle jätetyn omaisuuden osalta, josta on merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle. Tällaiseen omaisuuteen puuttuminen ei 1 momenttia vastaavasti edellyttäisi sitä, että osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan. Käytännössä säännös voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun osakas tai asukas jättää yhtiön porrashuoneisiin tai muihin tiloihin tai yhtiön pihamaalle merkittäviä määriä sellaista irtainta omaisuutta, joka vaikuttaa olennaisella tavalla asumisviihtyisyyteen, tilojen käyttöön ja/tai palo- tai muuhun käyttöturvallisuuteen. Jos omaisuuden jättämisellä yhtiön tiloihin olisi mainittua vähäisempi merkitys, voitaisiin niiden käsittelyyn yhtiön toimesta soveltaa yleisiä hylättyä omaisuutta ja/tai löytötavaroita koskevia periaatteita ja säännöksiä. Yhtiön alueelle jätettyjen ajoneuvojen siirtoon sovelletaan ajoneuvojen siirtämisestä annettua lakia (1508/2019), josta ehdotuksessa ei esitetä poikettavaksi.

Momentissa tarkoitettusta omaisuudesta ilmoittamisen tapa riippuisi siitä, voidaanko omaisuuden tunnistaa kuuluvan tietylle osakkaalle tai asukkaalle. Jos näin olisi, voitaisiin ilmoittamiseen soveltaa sellaisenaan 1 momentissa säädettyä. Jos taas ei tiedettäisi, kenelle omaisuus kuuluu, edellytettäisiin asiasta ilmoittamista tavalla, josta osakkeenomistajilla, vuokralaisilla ja muilla osakehuoneistoissa asuvilla on mahdollista saada tieto. Tällaisena

tapana voisi tulla kyseeseen esimerkiksi tiedon toimittaminen osakehuoneistoihin tai ilmoituksen esille laittaminen ja esillä pitäminen yhtiön yhteisissä tiloissa siten, että jokaisella osakkeenomistajalla ja asukkaalla on mahdollisuus saada asiasta tieto. Koska tällaiset tiedoksiantotavat ovat käytännössä vähemmän tehokkaita kuin tiedossa olevalle osakkaalle tai asukkaalle ilmoittaminen, ehdotetaan näissä tilanteissa kuuden kuukauden määräaika omistusoikeuden siirtymiselle.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin yhtiön huolenpitovelvollisuudesta. Yhtiöllä olisi siten velvollisuus huolehtia huoneistoon tai yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta siihen saakka, kunnes osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu asukas on vastaanottanut omaisuuden tai kun määräaika 2 tai 3 momentin mukaisesti on kulunut. Omaisuudesta huolehtimisella tarkoitetaan sitä, että yhtiö on velvollinen ryhtymään kohtuullisiin toimenpiteisiin suojataksaan omaisuutta vahingoittumiselta ja tuhoutumiselta. Huolenpitovelvollisuuden laajuus määräytyy tapauskohtaisesti muun muassa omaisuuden laadun ja arvon perusteella. Tavanomaisesti yhtiön velvollisuus rajoittuu omaisuuden suojaamiseen ulkoisilta fyysisiltä vaurioilta, eikä esimerkiksi vakuutusten maksamista yleensä voida vaatia, ellei kyseessä ole erityisen arvokas esine. Yhtiö on vastuussa omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, jos se on aiheutunut yhtiön tahallisuudesta tai huolimattomuudesta.

Momentissa säädettäisiin lisäksi siitä, että osakkeenomistaja tai asukas on velvollinen korvaamaan yhtiölle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Tarpeellisilla kustannuksilla tarkoitetaan kustannuksia, jotka ovat välttämättömiä omaisuudesta huolehtimisen tai sen hävittämisen kannalta. Kustannuksilla tarkoitetaan sekä omaisuuden huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuvia kuluja että korvausta yhtiön tekemästä tai teettämästä työstä.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin siitä, että omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan pykälän nojalla siirtyisi eikä omaisuutta saisi jättäviä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu.

Momentin viittauksella ”muihin lakeihin” tarkoitetaan tilannetta, jossa huoneistosta löytynyt omaisuus on luonteeltaan sellaista, ettei sen omistusoikeus voi siirtyä yhtiölle, koska muussa säädöksessä niin säädetään. Tällöin sovelletaan kyseistä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä taikka muita alemman asteisia säädöksiä. Esimerkiksi huomioon olisi otettava rikoslain voimaannpanemisesta annettu asetus (39–101/1889, jäljempänä RVA). Sanottu merkitsee sitä, että vaikka yhtiö tai hänen jälkeensä omaisuuden haltuunsa saanut olisi toiminut vilpittömässä mielessä, hänen olisi palautettava omaisuus oikealle omistajalle RVA 11 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Samoin huomioon olisi otettava se, että tietyt omaisuuslajit kuuluvat esimerkiksi valtiolle (ks. muinaismuistolaki 295/1963) tai puolustusvoimille (ks. asetus puolustusvoimille kuuluneen tavaran löytämisestä ja pelastamisesta 84/1983).

Pykälän 6 momentissa säädettäisiin eräistä omaisuuslajeista, jotka jäisivät pykälän soveltamisalan ulkopuolelle ja joiden omistusoikeus ei siten siirtyisi yhtiölle. Löytötavaralaissa (778/1988) on lueteltu eräitä omaisuuslajeja, jotka on välittömästi toimitettava poliisille tai joihin löytäjä ei saa omistusoikeutta. Löytötavaralaki on soveltamisalaltaan yleinen. Se koskee periaatteessa kaikenlaisten omistajan tai haltijan kadottamien irtainten esineiden talteen ottamista. Laissa on nimenomaisesti todettu, ettei sitä sovelleta esineeseen, jonka omistaja on ilmeisesti hylännyt. Esineen kunnosta, arvosta, löytöpaikasta ja muista olosuhteista riippuu, milloin esine on katsottava hylätyksi. Hylätyt esineet saa niiden löytäjä pitää. Epäselvissä tapauksissa on sovellettava löytötavaroita koskevia säännöksiä (ks. löytötavaralain 1 § ja HE 29/1988 vp, s. 11). Koska ehdotetussa pykälässä tarkoitettua omaisuutta ei voida pitää kadonneena ja koska arvio siitä, onko omistaja ilmeisesti hylännyt omaisuuden, ei ole

yksiselitteinen, löytötavaralaki ei lähtökohtaisesti tule sovellettavaksi ilman erillistä säännöstä. Tämän vuoksi momentissa viitattaisiin siihen, että löytötavaralakia sovelletaan aina, kun kyse on momentissa tarkoitetusta omaisuudesta.

Ensinnäkin löytötavaralain säännöksiä sovellettaisiin silloin, kun kyse on omaisuudesta, jonka hankkiminen tai hallussapito on kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan (löytötavaralain 4 §:n 1 momentti). Tällainen omaisuus on välittömästi toimitettava poliisille. Toiseksi löytötavaralakia sovellettaisiin, jos huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus on polkupyörä tai mopo (ks. löytötavaralain 17 §). Kolmanneksi löytötavaralakia sovellettaisiin, jos kyseessä oleva omaisuuslaji on mainittu lain 18 §:n 1 momentissa. Tällaista omaisuutta ovat asiakirjat, jotka voidaan kuolettua ja joiden omistaja ei ole tiedossa, lääkkeet, avaimet, henkilö- ja lupatodistukset, pankki- ja luottokortit sekä muu vastaava omaisuus ja omaisuus, jonka hankkimiseen tai hallussapitoon vaaditaan lupa, jollei löytäjällä ole sellaista lupaa (ks. tarkemmin HE 29/1988 vp, s. 15–16). Kaikkeen edellä mainittuun omaisuuteen sovellettaisiin siten löytötavaralakia ja sen mukaisia menettely- ja toimintatapasäännöksiä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että jos huoneistosta löytyy kyseisen kiinteistön avaimia, niitä ei tarvitsisi toimittaa poliisille.

9 luku Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

13 §. Erityisen tarkastuksen määrääminen. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että siinä todettaisiin, että erityinen tarkastus voisi ulottua ajallisesti enintään pykälän 2 momentissa tarkoitettuun yhtiökokoukseen asti. Ehdotuksen tarkoituksena on, että erityinen tarkastus toimitettaisiin jatkossakin yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista, kuitenkin niin, että tarkastus voisi nykyistä selvemmin koskea rajoitetusti myös meneillään olevaa tilikautta. Yhtiökokouksella tarkoitetaan 2 momentin mukaan sitä varsinaista tai muuta yhtiökokousta, jossa erityistä tarkastusta on käsitelty. Ajankohta määräytyisi yhtiökokouksen pitopäivän mukaan. Tarkastus ei voisi kohdistua tätä myöhempään ajankohtaan.

14 §. Erityinen tarkastaja. Pykälän viittaus tilintarkastuslain 3 luvun 9 §:ään yhtiön toimielinten velvollisuudesta avustaa tilintarkastajaa ehdotetaan kumottavaksi. Avustamisvelvollisuudesta säädettäisiin ehdotuksen mukaan jatkossa tämän luvun 14 a §:ssä.

14 a §. Toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa. Lukuun ehdotetaan uutta pykälää, jonka mukaan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän olisi varattava erityiselle tarkastajalle tilaisuus toimittaa erityinen tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat tai muuta ammatillisesti tarpeellista selvitystä ja apua, jota erityinen tarkastaja pyytää.

Johdon vastuulla olisi antaa tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Tarkastajalle olisi myös annettava muuta tarpeellista apua, kuten esimerkiksi osoitettava, mistä asiakirjat ovat saatavilla tai kenen yhteyshenkilön puoleen tarkastaja voi kääntyä. Tarkastajan olisi selvitystä ja apua pyytäessään otettava huomioon tarkoituksenmukaisuuden periaate ja yhteistyön sujuvuus. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin rajauksesta, että pyydetyn avun ja selvityksen olisi kuitenkin oltava luonteeltaan ammatillista sekä tarkastuksen suorittamiseksi tarpeellista. Rajaukset ovat välttämättömiä siksi, että jäljempänä lain 25 luvussa ehdotetaan asunto-osakeyhtiörikkomuksena rangaistavaksi sitä, että johto ei noudata tässä säädettyä avustusvelvollisuuttaan. Säännöksen esikuva on nykyisen tilintarkastuslain 3 luvun 9 §.

Johdon avustamisvelvollisuuksien laajuutta rajoittaisi erityisen tarkastajan tarkastustehtävä, erityisesti tarkastuksen kohde. Tarkoituksena on, etteivät toimielimet voisi vapaasti omaan

harkintaansa perustuen kieltäytyä selvityksen ja avun antamisesta. Erityisen tarkastajan tehtävänä ja velvollisuutena olisi arvioida pyynnön tarkoituksenmukaisuutta, pyydettyä ammatillista selvitystä sekä avun tarpeellisuutta ja luonnetta. Luonteen arviointi olisi ensisijaisesti erityisen tarkastajan tehtävä ja velvollisuus.

15 §. Tarkastuslausunto. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säännöksiä tarkastuslausunnon sisällöstä. Asiaa säänneltäisiin jatkossakin melko avoimella tavalla. Momentin ensimmäinen virke vastaa voimassa olevan pykälän ensimmäistä virkettä. Momenttiin ehdotetaan lisäksi uutta virkettä, jonka perusteella tarkastusta koskevaan lausuntoon olisi sisällytettävä tarkastuksessa tehdyt pääasialliset havainnot sekä erityinen lausuma siitä, ovatko yhtiön hallitus ja isännöitsijä viivytyksettä täyttäneet velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa luvun 14 a §:ssä säädettyllä tavalla. Yhtiön johdon pyrkimyksillä vaikeuttaa tai viivyttää erityisen tarkastuksen toimittamista voi olla kielteisiä vaikutuksia osakkeenomistajille esimerkiksi vahingonkorvausvastuun vanhentumisen takia. Ehdotuksen tarkoituksena onkin jouduttaa erityisen tarkastuksen toimittamista.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännökset tarkastuslausunnon toimittamisesta osakkeenomistajille. Erityinen tarkastaja luovuttaa tarkastuslausunnon käytännössä ensin yhtiön hallitukselle. Momentissa ehdotetaan, että yhtiön hallituksen olisi ilmoitettava erityistä tarkastusta koskevan lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille kirjallisesti tai siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Hallituksella olisi siten oikeus valita joko kirjallinen ilmoitus tai yhtiökokouksutsun toimittamistapa, jos viimeksi mainitusta on yhtiöjärjestyksessä erityisiä määräyksiä. Ilmoitus olisi toimitettava viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Erityistä tarkastusta koskeva lausunto olisi lisäksi pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä, viivytyksettä lähetettävä sitä pyytävälle osakkeenomistajalle, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. Ehdotuksen tarkoituksena on, että osakkeenomistajat saavat tiedon tarkastuslausunnosta nopeammin kuin voimassa olevan lain mukaan.

Momentissa ehdotetaan lisäksi selvennettäväksi tarkastuslausunnon käsittelemistä yhtiökokouksessa. Ehdotuksen mukaan lausuntoa olisi käsiteltävä käytännössä siinä yhtiölle toimittamista seuraavassa yhtiökokouksessa, joka voisi olla varsinainen yhtiökokous tai muuta asiaa varten koolle kutsuttu ylimääräinen yhtiökokous. Siltä varalta, ettei näin meneteltäisi, momentin jälkimmäisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi yhtiökokouksen koolle kutsumisesta lausunnon käsittelemistä varten samoin kuin lain 6 luvun 18 §:n 2 momentissa säädetään yhtiökokouksen koolle kutsumisesta.

16 §. Palkkio ja muut kustannukset. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan erityinen tarkastaja voisi vaatia yhtiöltä kohtuullisen ennakon tai vakuuden palkkiostaan. Ennakon tai vakuuden vaatiminen ei edellyttäisi erityistä syytä, vaan näiden vaatiminen jäisi erityisen tarkastajan harkintaan. Vaadittavan ennakon tai vakuuden kohtuullisuus määräytyisi tapauskohtaisesti ottaen huomioon muun muassa tarkastuksen ennakoitu laajuus ja työ määrä.

Yhtiön olisi maksettava erityisen tarkastajan vaatima ennakko tai asetettava tarkastajan vaatima vakuus. Erityisellä tarkastajalla ei olisi oikeutta vaatia ennakkoa tai vakuutta erityistä tarkastusta koskevan hakemuksen tekijältä. Jos yhtiö kieltäytyy maksamasta vaadittua ennakkoa tai asettamasta vakuutta, erityinen tarkastaja voisi nostaa yhtiötä vastaan suorituskanteen yleisessä tuomioistuimessa. Ennakon tai vakuuden suorittamatta jääminen eivät lähtökohtaisesti oikeuttaisi tehtävään määrättyä erityistä tarkastajaa luopumaan toimestaan.

Voimassa olevan pykälän viimeisen virkkeen mukaan tuomioistuin voi yhtiön kuluvaluusta poiketen erityisistä syistä velvoittaa tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kokonaan tai

osittain korvaamaan yhtiölle sen kulut. Säännöksen esitöiden mukaan säännöstä on tulkittava suppeasti. Sen on tarkoitus tulla sovellettavaksi vain poikkeuksellisissa tapauksissa, lähinnä silloin, kun osakkeenomistaja selvästi käyttää väärin oikeuttaan (HE 109/2005 vp, s. 92/II). Säännös ehdotetaan kumottavaksi. On vaikeaa perustella sitä, että osakkeenomistajan hakemusta olisi pidettävä kuluvastuun synnyttävällä tavalla perusteettomana, jos viranomainen on katsonut tarkastuksen toimittamiseen olevan painavia syitä.

Lisäksi pelko kuluvastuusta saattaa johtaa siihen, että osakkeenomistaja ei uskalla hakea erityistä tarkastusta, vaikka kokisi tarkastuksen hakemisen perustelluksi, jos yhtiö uhkailee tarkastusta vaativia osakkeenomistajia kuluvastuulla. Tiedossa on, että osakeyhtiöt ovat nostaneet säännökseen perustuen kanteita ja esittäneet huomattavia korvausvaatimuksia jo silloinkin, kun erityistä tarkastusta ei ole edes määrätty. Tällaisessa voidaan nähdä olevan kysymys myös vähemmistöosakkeenomistajien eräänlaisesta painostamisesta. Näin on tehty siitä huolimatta, että hallintomenettelyssä (ml. yhtiöoikeudelliset asiat) jokainen vastaa itse omista kuluistaan. Osakkeenomistajan kuluvastuun poistaminen vahvistaisi osakkeenomistajan oikeussuojaa, kun erityistä tarkastusta hakevan osakkeenomistajan ei tarvitsisi pelätä kuluvastuuta. Tiedossa ei ole, onko osakkeenomistajia tuomittu maksamaan erityisen tarkastuksen kustannuksia.

Kuluvastuun poistaminen saattaisi lisätä jonkin verran erityistä tarkastusta koskevien hakemusten määrää. Toisaalta lupa- ja valvontaviraston tehtävänä on arvioida aina, onko erityisen tarkastuksen toimittamiseen painavia syitä. Osakkeenomistajan kuluvastuuta koskevan mahdollisuuden poistaminen ei siis ainakaan välittömästi lisäisi perusteettomien erityisten tarkastusten määrää. Vaikka osakkeenomistajan kuluvastuuta koskeva maininta poistettaisiin, osakkeenomistaja voisi tästä huolimatta joutua vahingonkorvausvastuuseen, jos hän esimerkiksi rikollisella teolla, kuten väärentämällä asiakirjoja, onnistuisi saamaan erityisen tarkastuksen toimitetuksi. Osakkeenomistajan kuluvastuu voisi jatkossakin syntyä muun lainsäädännön rikkomisen perusteella.

13 luku Osakeanti

2 §. Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset. Pykälän 2 momentin olettamassäänännöstä osakeantivaltuutuksen voimassaoloajasta ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Voimassa olevan lain mukaista yhden vuoden enimmäisaikaa pidempi valtuutuksen voimassaoloaika on käytännössä osoittautunut tarpeelliseksi. Yhtiökokous voisi säännöksen nojalla päättää myös voimassa olevan lain olettamaa vastaavasta valtuutuksen yhden vuoden tai sitä lyhyemmästä voimassaoloajasta.

18 luku Yhtiön omat osakkeet

2 §. Soveltamisalan rajoitus. Pykälän 3 kohta ehdotetaan kumottavaksi. Tästä seuraa, että myös vastikkeettomaan yhtiön omien osakkeiden hankintaan sovellettaisiin yhtiön omia osakkeita koskevia lain 18 luvun säännöksiä, kuten luvun 4 §:n 1 momentin päätöksentekovaatimuksia ja hankkimispäätöksen sisältöä koskevia 5 §:n vaatimuksia. Mainittuja säännöksiä ehdotetaan jäljempänä muutettavaksi sen varmistamiseksi, että päätös omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta tulee tehtäväksi yhtiökokouksessa tarkoituksenmukaisella enemmistöllä, mikä edellyttää sen selventämistä, milloin omien osakkeiden saantoa pidetään yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta aidosti vastikkeettomana. Lisäksi tarkoituksena on varmistaa, että yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta tai vastaanottamisesta päättävillä osakkeenomistajilla on käytettävissään riittävät tiedot myös vastikkeettoman hankinnan vaikutusten arvioimiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa lain lukemista siten, että myös omien osakkeiden

vastikkeettomasta hankinnasta päättämiseen sovellettavat säännökset käyvät selkeästi ilmi laista. Se, missä tapauksissa omien osakkeiden saantoa on pidettävä aidosti vastikkeettomana, on osoittautunut lain soveltamiskäytännössä tulkinnanvaraiseksi. Perusteltuna on pidetty tulkintaa, jonka mukaan saantoa ei ole pidettävä vastikkeettomana, jos yhtiölle vastikkeetta luovutettuihin osakkeisiin on liittynyt maksamattomia vastikkeita tai yhtiölainaosuuksia.

Pykälän 3 kohdan kumoaminen edellyttää lakitekniisiä muutoksia 2 kohtaan.

2 a §. Erityinen osakkeiden lunastusehto. Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa otettaisiin huomioon lain 1 luvun 2 §:n 3 momenttiin ehdotettava mahdollisuus erityisten pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden muodostamiseen. Ehdotetulla säännöksellä pyritään varmistumaan siitä, että tällaisia osakkeita annettaessa varaudutaan riittävällä tavalla osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muutoksiin yhtiön ja osakkeenomistajan kannalta.

On mahdollista, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden perusteena oleva järjestely, kuten vuokra- tai käyttöoikeus taikka rasite tai yhteisjärjestely, lakkaa tai muuttuu muiden osakehuoneistojen hallintaoikeutta helpommin. Tällaiset muutokset ehdotetaan otettavaksi huomioon lain 6 luvun 35 §:ään lisättäväksi ehdotettavassa 4 momentissa, jonka perusteella pysäköintipaikan hallintaoikeus voitaisiin ilman osakkeenomistajan suostumusta muuttaa kohdistumaan uuteen ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan. Sen varalta, ettei uutta ominaisuuksiltaan vastaavaa pysäköintipaikkaa voitaisi tällaisen järjestelyn päättymis- tai muutostilanteen yhteydessä yhtiön toimesta osoittaa, säännökseen ehdotetaan lisäksi otettavaksi lunastusehtoja koskevat oletettasäännökset, jotka tulisivat sovellettaviksi, jos yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voitaisi määrätä säännöksessä tarkoitettua ilmoitusaikaa lyhyemmästä taikka maksuaikaa pidemmästä määräajasta. Tarkoituksena on selvittää, miten yhtiön on meneteltävä lunastustilanteissa ja toisaalta suojata osakkeenomistajia.

Ehdotetussa lunastusmenettelyssä lunastushinta olisi osakkeen käypä hinta. Lunastushinta olisi maksettava osakkeenomistajalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun pysäköintipaikan hallinta on päättynyt tai jos lunastushinnasta ei ole päästy sopuun, kuukauden kuluttua lunastushinnan vahvistamisesta. Lisäksi yhtiön olisi ilmoitettava osakkeenomistajalle viimeistään kuukautta ennen pysäköintipaikan hallinnan päättymistä yhtiön velvollisuudesta lunastaa osakkeenomistajan osakkeet. Päätöksen lunastamisesta tekee yhtiön hallitus, koska kysymys on sellaisesta yhtiön velvollisuudesta, johon ei sisälly yhtiön mahdollisuutta tarkoituksenmukaisuusharkintaan.

Oletettasäännökset ovat tarpeen muun muassa sen varmistamiseksi, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavat osakkeet päätyvät yhtiölle ja tulevat joko mitätöidyiksi tai niiden tuottama hallintaoikeus muutettaviksi silloin, kun ne eivät tosiasialla voi tuottaa yhtiöjärjestyksessä tarkoitettua pysäköintipaikan hallintaoikeutta. Toisaalta perusteltua on, että osakkeenomistajalla on tämän osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden käydessä tosiasialla mitättömäksi oikeus päästä osakkeistaan eroon ennalta tiedossa olevin ehdoin.

Pykälässä tarkoitettu yhtiön lunastusvelvollisuus tulisi kyseeseen silloin, kun osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteena oleva järjestely muuttuu tai päättyy eikä hallintaoikeutta voida kohdistaa aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan. Muutostilanteissa ensisijaisesti tulisi siten arvioitavaksi mahdollisuus 6 luvun 35 §:n 4 momentissa tarkoitettuun yhtiöjärjestyksen muutokseen. Jos tällainen muutos ei olisi mahdollinen olisi yhtiöllä lunastusvelvollisuus. Koska kyse on lunastuksesta, ei osakkaalla olisi myöskään oikeutta kieltäytyä osakkeidensa luovuttamisesta yhtiölle yhtiöjärjestyksen mukaisin ehdoin.

Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi siitä, että yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla.

4 §. Päätöksentekoa koskevat säännökset. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta voidaan momentin pääsääntönä olevasta määräenemmistövaatimuksesta poiketen päättää lain 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla yksinkertaisella enemmistöllä. Säännös tulisi sovellettavaksi silloin, kun yhtiön vastikkeetta saamiin osakkeisiin ei liity maksamatonta yhtiölainaosuutta eikä maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta. Yhtiökokouksen yksinkertaisen enemmistön kannatusta tällaisten omien osakkeiden hankkimisesta voidaan pitää riittävänä, koska hankinta vaikuttaa yhtiön muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen vain siten, ettei hankittavien omien osakkeiden omistajalta voida enää periä yhtiövastiketta yhtiön tulevien menojen kattamiseksi. Ehdotus vastaa voimassa olevan lain mukaista hankintapäätöksen edellyttämää enemmistön kannatusta silloin, kun osakkeisiin ei kohdistu maksamatonta yhtiölainaosuutta eikä erääntynyttä maksamatonta yhtiövastiketta.

Ehdotettu säännös ei tulisi sovellettavaksi silloin, kun osakkeisiin liittyy maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta tai maksamaton yhtiölainaosuus. Päätös omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta tulisi tällöin tehdä momentin pääsääntönä olevalla lain 6 luvun 27 §:n mukaisella määräenemmistöllä. Yksinkertaista enemmistöä tiukempi päätösvaatimus on perusteltu sen johdosta, että osakkeisiin kohdistuva maksamaton erääntynyt yhtiövastike tai maksamaton yhtiölainaosuus olisi osakkeiden vastaanottamisen jälkeen katettava muilta osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella, millä voi olla olennainen merkitys näiden tulevan vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta. Asian merkitys korostuu erityisesti silloin, kun yhtiössä on käytössä yhtiölainajärjestely, mutta säännöksessä tarkoitettu maksamaton erääntynyt yhtiövastike voisi koostua muustakin kuin pääomavastikkeesta. Määräenemmistöpäätöstä edellytettäisiin ehdotuksen mukaan aina, kun maksamatonta erääntynyttä vastiketta tai maksamatonta yhtiölainaosuutta olisi. Tämä johtuu siitä, että laissa on vaikea tarkemmin määritellä, milloin ja minkä suuruisella maksamattomalla erääntyneellä yhtiövastikkeella tai maksamattomalla yhtiölainaosuudella on sellainen merkitys, että määräenemmistöä on tarpeen edellyttää. Jos vastikerästit tai jäljellä oleva lainaosuus ovat hyvin vähäisiä, voi osakkeenomistajan kanssa olla tarkoituksenmukaista sopia erikseen niiden maksamisesta sen varmistamiseksi, että yhtiökokous voi päättää osakkeiden vastaanottamisesta yksinkertaisella enemmistöllä. Voimassa olevan lain perusteella epäselvänä on pidetty, milloin tällaisten osakkeiden vastikkeetonta saantoa yhtiölle on pidettävä siten aidosti vastikkeettomana, ettei lain 18 luvun säännöksiä (erit. 4 §:n 1 momenttia) tulisi soveltaa.

Osakkeiden vastikkeeton luovuttaminen yhtiölle on lain 6 luvun 15 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu osakkeenomistajan ja yhtiön välinen oikeustoimi. Tästä seuraa, että osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää yhtiökokouksen päättäessä hänen osakkeidensa vastikkeettomasta hankkimisesta.

Säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa olisi otettava huomioon myös lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettu yhdenvertaisuusperiaate. On mahdollista, että useampi osakas on kiinnostunut osakkeidensa luovuttamisesta yhtiölle vastikkeetta. Useamman osakeryhmän tuleminen yhtiölle voi vaikuttaa olennaisesti muiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuuteen eikä yhtiöllä välttämättä ole edellytyksiä kaikkien osakkeiden luovuttamisesta kiinnostuneiden osakkeiden vastaanottamiseen. Säännöksessä tarkoitettua päätöstä valmisteltaessa voi olla perusteltua selvittää yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kiinnostusta osakkeiden vastikkeettomaan luovutukseen yhtiölle sekä tarvittaessa arvioida, mitä on pidettävä yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisena ratkaisuna useamman ollessa kiinnostunut luovutukseen, jota ei kaikkien osalta voida toteuttaa. Asian arvioinnissa voidaan kiinnittää huomiota siihen, minkälainen vaikutus

kunkin yksittäisen osakeryhmän vastikkeettomalla luovutuksella yhtiölle olisi. Jos useamman osakeryhmän osalta vaikutukset ovat samanlaiset, voi olla perusteltua ratkaista tilanne arvalla.

5 §. Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö. Pykälän 7 kohtaan ehdotetaan lisättäväksi vaatimus, jonka perusteella omien osakkeiden hankkimis- tai lunastamispäätöksessä olisi mainittava, miten menettely vaikuttaa osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Vaatimus on tarpeen sen varmistamiseksi, että asiasta yhtiökokouksessa päättävillä osakkeenomistajilla olisi käytettävissään riittävät tiedot päätöksen vaikutusten arvioimiseksi. Vaatimusta sovellettaisiin sekä omien osakkeiden vastikkeelliseen että vastikkeettomaan hankintaan.

Vastikkeenmaksuvelvollisuuteen kohdistuvien vaikutusten kannalta merkitystä on ensinnäkin sillä, että yhtiön hankkimisiin omiin osakkeisiin ei liity yhtiöstä erillisen osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuutta, minkä johdosta yhtiön menojen kattamiseksi on tarpeen periä jatkossa enemmän yhtiövastiketta muilta osakkeenomistajilta. Omien osakkeiden hankinnalla voi olla erityistä merkitystä muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen silloin, kun hankittaviin osakkeisiin kohdistuu maksamaton yhtiölainaosuus, jonka kattamiseksi yhtiövastiketta on jatkossa tarpeen periä enemmän muilta osakkeenomistajilta.

Luvun 4 §:n 2 momentin mukaan omia osakkeita suunnatusti hankittaessa arvioinnissa on kiinnitettävä erityistä huomiota tarjotun vastikkeen ja osakkeen käyvän hinnan suhteeseen. Vaatimuksen tarkoituksena on varmistaa lain 1 luvun 10 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen siten, ettei yhtiön varoja käytetä omien osakkeiden hankintaan yli osakkeiden käyvän arvon, eli muille osakkeenomistajille vahinkoa tuottavalla tavalla. Tämän arvioiminen ei ole erikseen tarpeen silloin, kun yhtiö saa omat osakkeensa vastikkeetta. Näissä tapauksissa sen arviointi, onko omien osakkeiden hankinnasta jatkossa aiheutuva vaikutus vastikkeenmaksuvelvollisuuteen osakkeenomistajien kannalta hyväksyttävissä, kuuluisi hankintapäätöksen tekevän yhtiökokouksen enemmistön tai määräenemmistön harkintaan.

Säännöksestä ei seuraa estettä sille, että hallituksen päätösehdotuksessa omien osakkeiden hankinnasta selvitetäisiin hankinnan vaikutuksia laajemmin yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta. Yhtiökokoukselle toimitettavassa päätösehdotuksessa voidaan siten selvittää muun muassa sitä, mitä hyötyä omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta voi olla yhtiölle esimerkiksi yhtiön kunnossapitovastuun rajautumisen johdosta ja minkälaisia säästöjä yhtiölle syntyy.

6 §. Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokous voi päättää yhtiön hallinnassa olevien omien osakkeiden mitätöinnistä. Voimassa olevan lain mukaan hallitus voi päättää mitätöinnistä. Voimassa olevaa lakia vastaavasti säännöksestä ei seuraisi pakkoa osakkeiden mitätöintiin.

Yhtiökokouksen päätös osakkeiden mitätöinnistä on tarkoituksenmukainen sen johdosta, että mitätöinti ja sen rekisteröiminen edellyttää käytännössä samalla yhtiöjärjestyksen ns. huoneistoselityksen muuttamista (vrt. lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta). Huoneistoselityksen muuttamisen johdosta päätöksen valmistelussa tulisi ottaa huomioon myös lain 6 luvun 22 §:n 5 momentista ja 34 §:n 5 momentista johtuvat vaatimukset. Momentissa ehdotetaan selvyden vuoksi mainittavan myös mitätöinnin ja siihen liittyvän yhtiöjärjestyksen muutoksen ilmoittamisesta rekisteröitäväksi samanaikaisesti. Mitätöinti tulisi voimaan ilmoituksen rekisteröinnillä. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin oikeusvaikutuksista säädetään lain 6 luvun 34 §:n 3 momentissa.

22 luku Yhtiön purkaminen

25 §. Konkurssi. Pykälää esitetään muutettavaksi asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteiden selventämiseksi. Muutoksilla toteutetaan hallitusohjelman kirjausta taloyhtiön hallitun alasajon helpottamisesta.

Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiön omaisuuden konkurssiin luovuttamisesta päättäminen kuuluisi ensisijaisesti yhtiökokoukselle. Yhtiökokouksen ensisijainen toimivalta asiasta päättämiseen on perusteltu, koska asunto-osakeyhtiössä yleistöimivalta on hallituksen sijasta yhtiökokouksella. Päätös yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin rinnastuu lain 7 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin epätavallisiin ja laajakantoisiin sekä osakehuoneiston käyttöön olennaisesti vaikuttaviin toimiin, joihin hallitus ei saa ryhtyä ilman yhtiökokouksen päätöstä. Selvitysmenettelyn aikana toimivalta yhtiön omaisuuden konkurssiin luovuttamisesta olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti selvitysmiehillä.

Käytännössä hallituksella on yhtiön hallinnon järjestämistä koskevasta tehtävästä johtuen yleensä parhaat mahdollisuudet arvioida yhtiön maksukykyisyyttä ja ryhtyä toimiin maksukyvyttömyyden estämiseksi. Tämän johdosta hallituksen olisi yhtiön maksukyvyttömyyden havaitessaan kutsuttava yhtiökokous viivytyksettä koolle konkurssista päättämiseksi. Yhtiökokouksen koolle kutsumisen laiminlyöntiä arvioitaisiin hallituksen yleisen tehtävän laiminlyöntiä koskevan vahingonkorvausvastuun perusteella. Yhtiökokouksen koolle kutsuminen mahdollistaisi päätöksenteon lisäksi konkurssin välttämiseksi tarvittavien toimien arvioinnin. Konkurssiin asettamista käsiteltäessä voitaisiin samalla selvittää yhtiön taloudellinen tilanne, sekä osakkeenomistajien mahdollisuus ja halukkuus yhtiön lisärahoitukseen maksukyvyttömyyden välttämiseksi.

Momentissa ehdotetaan toisaalta, että hallitus saa tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Ehdotettu hallituksen toissijainen päätösvalta vastaisi lain 7 luvun 2 §:n 3 momentin mukaista hallituksen toimivaltaa yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa. Osakkeenomistajille aiheutuvan vahingon ohella huomiota voitaisiin kiinnittää yhtiölle aiheutuvaan vahinkoon; on mahdollista, että johto on yleisen huolellisuusvelvollisuutensa rikkomisen perusteella vahingonkorvausvastuussa maksukyvyttömän yhtiön toiminnan jatkamisesta yhtiölle aiheutuvasta vahingosta, jonka korvaamista konkurssivelkoja voi vaatia lain 24 luvun 1 §:n 1 momentin perusteella. Myös tämän mahdollisen vahingonkorvausvastuun johdosta on perusteltua, että hallituksella on ehdotetulla tavalla rinnakkainen toimivalta yhtiön omaisuuden luovuttamiseksi konkurssiin eräissä tilanteissa siitä huolimatta, että tarve asunto-osakeyhtiön omaisuuden kiireelliselle luovuttamiselle konkurssiin on käytännössä harvinainen.

Ehdotuksen mukaan hallituksen olisi viipymättä informoitava osakkeenomistajia konkurssin hakemista koskevasta päätöksestään. Tämä on tarpeen ensinnäkin sen johdosta, että konkurssiin asettamisella on olennaisia oikeusvaikutuksia osakkeenomistajien kannalta. Päätöksestä ilmoittamisen perusteella osakkeenomistajat voisivat myös arvioida tarvetta vaatia esimerkiksi asian käsittelemistä yhtiökokouksessa. Laissa ei ehdoteta erikseen säädettäväksi johdon velvollisuudesta tiedottaa osakkeenomistajille velkoja-aloitteisesta konkurssihakemuksesta.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin voimassa olevan säännöksen 1 momenttia vastaavasti yhtiön edustamisesta ja uusien hallituksen jäsenten tai selvitysmiesten valinnasta yhtiön konkurssin aikana. Yhtiön edustamisesta konkurssivelallisenä seuraa, että hallitukseen, isännöitsijään tai selvitysmieheen sovelletaan konkurssilain säännöksiä velallisen myötävaikutus- ja tietojenantovelvollisuudesta pesähoitajan tehtävän suorittamiseksi ja konkurssimenettelyn saattamiseksi asianmukaisesti päätökseen. Mainittujen konkurssilain velvollisuuksien laiminlyönteihin voitaisiin soveltaa konkurssilain mukaisia pakkokeinoja

velallista kohtaan. Yhtiötä konkurssivelallisena edustavalla ei olisi kuitenkaan velvollisuutta huolehtia siitä, että pesänhoitaja saa osakkeenomistajien hallinnassa olevat osakehuoneistot hallintaansa (vrt. KonkL 4:5.2 §:n 1 kohta), vaan mainittua velallisen myötävaikutusvelvollisuutta sovellettaisiin vain yhtiön hallinnassa olevaan konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteen ja tiloihin. Osakehuoneistojen hallinnan konkurssipesälle luovuttamiseen sovellettaisiin pykälän 3 ja 4 momenttiin ehdotettavia säännöksiä.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 *momentti*, jossa säädetään konkurssiin asettamisen vaikutuksista osakkeenomistajien huoneiston hallintaoikeuteen ja vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Ehdotuksen valmistelussa on otettu huomioon voimassa oleva konkurssilain sääntely konkurssin oikeusvaikutuksista sekä oikeuskirjallisuudessa ja konkurssikäytännössä omaksutut laintulkinnat, joiden perusteella oikeustila on jäänyt epäselväksi. Ehdotuksen tarkoituksena on oikeustilan selventäminen ja sen varmistaminen, että osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeuden päättyessä otetaan huomioon tämän asumisen järjestämiseen liittyvä vähimmäisturva.

Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus päättyisivät kuukauden kuluttua siitä, kun osakkeenomistaja on saanut pesänhoitajalta tiedon yhtiön asettamisesta konkurssiin. Ehdotuksesta seuraa, ettei osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaaminen ole suoraan sidottu konkurssiin asettamista koskevan päätöksen ajankohtaan. Tämä on tarpeen, jotta voidaan varmistua osakkeenomistajan saavan tiedon hallintaoikeutensa päättymisestä riittävän hyvissä ajoin. Hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden esitetään päättyvän samanaikaisesti sen johdosta, että asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan hallintaoikeuden lakatessa ja määräysvallan konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta siirtyessä konkurssipesälle, ei ole perusteltua odottaa, että osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön toiminnan rahoittamiseen.

Momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä, että pesänhoitaja voisi antaa konkurssiin asettamista koskevan päätöksen osakkeenomistajille tiedoksi ehdotetun yhden kuukauden hallinnan lakkaamista koskevan määräajan käynnistävällä tavalla siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Konkurssilain 4 luvun 5 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan velallisen tulee antaa pesänhoitajalle tämän tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot. Asunto-osakeyhtiötä konkurssissa edustavan hallituksen ja isännöitsijän kannalta tämä tarkoittaa muun muassa momentissa tarkoitetun ilmoituksen toimittamiseksi tarvittavia osakkeenomistajien yhtiökokouskutsun toimittamiseksi ilmoittamia yhteystietoja. Jos yhtiöllä ei ole hallitusta tai isännöitsijää, mainitut tiedot ovat yleensä pesänhoitajan saatavilla tarvittaessa myös huoneistotietojärjestelmästä.

Selvyyden vuoksi momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä, että osakkeenomistajan katsottaisiin saaneen tiedon ehdotetulla tavalla toimitetusta konkurssiin asettamispäätöksestä seitsemän päivän kuluttua ilmoituksen toimittamisesta. Ilmoituksen toimittamistapaa ja tiedoksiannon toteutumisen määräaika koskeva säännös on tarpeen sen varmistamiseksi, että pesänhoitaja voi saada hallinnan päättymisen määräajan käynnistymään kaikkien osakkeenomistajien osalta samana ajankohtana tämän käytettävissä olevalla riittävän tehokkaalla tiedoksiantotavalla. Tiedoksiantotavan tehostamiseksi edellytettäisiin lisäksi, että pesänhoitaja toimittaa tiedon konkurssiin asettamista koskevasta päätöksestä viipymättä osakehuoneistoon. Tiedon toimittamisella osakehuoneistoon on merkitystä erityisesti silloin, kun huoneisto on vuokrattu tai muuten annettu toisen käyttöön.

Ehdotuksen mukainen kuukauden määräaika on tarpeen sen varmistamiseksi, että osakkeenomistajalle jää riittävästi aikaa varautua konkurssista johtuvaan hallintaoikeuden päättymiseen ja ryhtyä tarvittaviin toimiin vaihtoehtoisen asumisen tai muun tilantarpeen

järjestämiseksi ja osakehuoneistossa olevan omaisuutensa siirtämiseksi. Ehdotuksen ei arvioida tarpeettomasti haittaavan konkurssin tavoitteena olevan omaisuuden kustannustehokkaan hoidon ja realisoinnin toteuttamista velkojen edun huomioon ottamiseksi, koska välittömästi konkurssimenettelyn aloittamista seuraavana kuukauden ajanjaksona yhtiön rakennuksen ja huoneistojen käyttö muuhun tuottavaan tarkoitukseen on yleensä vaikeasti järjestettävissä.

Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi konkurssipesän ja osakkeenomistajan rajoitetusta vastuusta yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ylläpidosta konkurssiin asettamispäätöksen ja osakkeenomistajien osakehuoneiston hallintaoikeuden lakkaamisen välisenä aikana. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa se, ettei konkurssiin asettamisen jälkeen määräajan jatkuvaa osakehuoneiston hallintaoikeutta käytännössä tehdä tyhjäksi laiminlyömällä yhtiön rakennuksen ja huoneistojen välttämätöntä ylläpitoa. Käytännössä momentissa tarkoitettu kunnossapitovastuu kattaisi vain osakehuoneistojen käytön siirtymäaikana edellyttämät välttämättömät toimet, joiden toteuttamiseksi konkurssipesässä on varoja. Yleensä tällaiset toimet tulisivat kyseeseen ilman nimenomaista säännöstäkin sen johdosta, että konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta on hoidettava huolellisesti ja tarkoituksenmukaisella tavalla (vrt. KonkL 17:1 §). Toisaalta säännöksestä seuraa, ettei osakkeenomistaja tai muu huoneiston haltija voi vaatia konkurssipesältä huoneiston käytön kannalta välttämätöntä ylläpitoa pidemmälle meneviä toimia. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa myös se, että osakkeenomistaja pitää huoneistosta huolta konkurssipesän edun kannalta riittävällä tavalla.

Konkurssipesän toimista osakkeenomistajan hallintaoikeuden päättymisen jälkeen ei ehdoteta säädettäväksi erikseen, vaan ne jäisivät pesänhoitajan ja velkojen harkintaan. Laista ei seuraa estettä sille, että konkurssipesä sallii osakkeenomistajien asumisen tai muun huoneiston käytön jatkamisen konkurssipesän määräysvaltaan ja hallintaan kuuluvassa osakehuoneistossa. Tämä voi olla perusteltua muun muassa varojen saamiseksi konkurssipesään sekä huoneiston riittävästä hoidosta ja kunnan seurannasta huolehtimiseksi. Tällaisen asumisen tai muun huoneiston käytön järjestämiseen sovellettaisiin huoneenvuokralainsäädäntöä. Osakkeenomistajan hallintaoikeuden päättyessä olisi mahdollista solmia asuinhuoneiston tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen vuokrasopimus ja vuokran määrä jäisi konkurssipesän harkittavaksi. Vuokrauksesta sovittaessa voitaisiin ottaa huomioon myös huoneenvuokralakien säännökset, joiden perusteella huoneiston kunnosta voidaan sopia. Jos konkurssipesä ei päätyisi tekemään vuokrasopimusta osakkaan kanssa eikä osakkeenomistaja luovuttaisi huoneiston hallintaa vapaaehtoisesti konkurssipesälle, pesänhoitaja voisi turvautua häätökanteeseen ja hakea tällaisen kanteen johdosta annetun tuomion täytäntöönpanoa ulosottokaareissa säädetyllä tavalla.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi ensinnäkin osakkeenomistajan vuokralaisen asemasta asunto-osakeyhtiön konkurssissa. Voimassa olevassa lainsäädännössä ei ole asiasta nimenomaista säännöstä, mutta oikeuskäytännössä (KKO:1995:173) on katsottu, että osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus siirtyy konkurssin myötä konkurssipesän ja vuokralaisen väliseksi.

Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyisi ilman irtisanomisaikaa samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeus päättyy 3 momentin mukaisesti. Ennen sopimuksen päättymistä vuokranantajan ja vuokralaisen väliset oikeudet ja velvollisuudet muun muassa vuokranmaksusta säilyisivät yhtiön konkurssiin asettamisesta huolimatta muuttumattomina. Siten pesänhoitajan ilmoituksella osakkeenomistajalle tämän hallintaoikeuden lakkaamisesta olisi merkitystä vuokrasopimuksen päättymisen ajankohdan kannalta. Ehdotuksesta seuraisi, ettei osakkeenomistajan vuokralainen voisi saada huoneiston hallintaoikeutta suhteessa

konkurssipesään paremmin ehdoin kuin vuokralainen voi osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeudesta johtaa. Osakkeenomistajan vuokralaisen lisäksi momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon, että osakkeenomistaja on voinut myös muuten luovuttaa huoneiston käyttöoikeuden edelleen. Tällaisen käyttöoikeuden saaneen hallintaoikeuden ehdotetaan lakkaavan vuokralaisen oikeutta vastaavin perustein.

Osakkeenomistajan vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen suojaksi lakiin ehdotetaan säännöstä osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuudesta hallintaoikeuden päättymisestä. Osakkeenomistajan olisi ehdotuksen mukaan viipymättä ilmoitettava vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle hallintaoikeutensa lakkaamisesta laissa tarkoitettuna ajankohtana. Säännös on tarpeen sen varmistamiseksi, että vuokralainen tai muu käyttöoikeuden haltija voi ryhtyä tarvittaviin toimiin uuden asunnon tai muun tilan hankkimiseksi sekä huoneiston hallinnan luovuttamiseksi konkurssipesälle. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin sanktiona olisi osakkeenomistajan korvausvastuu muuttokustannuksista, jos tämä ei voisi osoittaa vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen muutoin tienneen osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta. Käytännössä yhtiön konkurssiin asettaminen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden päättymisen voi tulla vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden haltijan tietoon konkurssiin asettamista koskevasta päätöksestä osakehuoneistoon 3 momentin mukaan toimitettavan tiedon perusteella. Osakkeenomistajan korvausvelvollisuus kattaisi kohtuullisten muuttokustannusten korvaamisen. Ehdotuksen myötä osakkeenomistajan vuokralaisen sopimuksen päättymisen tulisi järjestetyksi vastaavin perustein kuin asuin- ja liikehuoneiston jälleen- ja alivuokrasuhteen päättymisen jälleen- tai alivuokraajan huoneiston hallintaoikeuden päättyessä.

Pykälän 5 *momentissa* ehdotetaan otettavaksi huomioon, että konkurssipesän voi olla tarpeen turvautua häätokanteeseen osakehuoneiston saamiseksi pesän hallintaan osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakattua pykälän 3 momentin perusteella. Osakehuoneiston hallintaanottoa vastaavasti täytäntöönpanossa voi tulla vastaan tilanteita, joissa haaste häätoasiassa olisi toimitettava muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, mutta tiedoksianto ei ole mahdollinen. Näiden tilanteiden huomioon ottamiseksi pykälän 5 momenttiin ehdotetaan lain 8 luvun 5 §:n 3 momenttia vastaavaa säännöstä haasteen tiedoksiannosta.

Voimassa olevan pykälän 2–4 momentit siirtyisivät edellä ehdotetun johdosta sisällöltään muuttumattomina uusiksi 6–8 *momenteiksi*. 8 momenttiin ehdotetaan kuitenkin tehtäväksi lakitekninen korjaus.

23 luku Päätöksen moite

2 §. Mitätön yhtiökokouksen päätös. Pykälän 3 *momentista* ehdotetaan poistettavaksi maininta hallituksen oikeudesta kanteen nostamiseksi yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön. Ehdotuksella selvennetään lakia ja poistetaan mahdollisuus sellaisen prosessuaalisesti epäselvän tilanteen muodostumiseen, jossa hallitus toimii sekä kantajana että vastaajana olevan yhtiön edustajana. Osakkeenomistajan, hallituksen jäsenen ja isännöitsijän kanneoikeuden osalta ehdotus vastaa voimassa olevaa lakia.

27 luku Rangaistussäännökset

2 §. Asunto-osakeyhtiörikkomus. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi lain 9 lukuun ehdotettavien erityistä tarkastusta koskevien muutosten johdosta. Samalla ehdotetaan tehtäväksi lakiteknisiä muutoksia, jollaisia olisivat ensinnäkin pykälän 1 *momentin 1 ja 2 kohtien* numerointien

muutokset. Kyseiset kohdat vastaavat sisällöltään voimassa olevan lain 1 momentin 2 ja 3 kohtia.

On mahdollista, että erityisen tarkastuksen kohteena olevan yhtiön johto toimenpiteillään tai avustamisvelvollisuutta koskevilla laiminlyönneillään haittaa, hidastaa tai estää tehokkaan tarkastuksen suorittamista. Tällaiset toimet ja laiminlyönnit voivat pahimmillaan estää vähemmistöosakkeenomistajien oikeussuojan toteutumisen, jos yhtiössä tapahtuneita väärinkäytöksiä ei kyetä riittävästi selvittämään. Avustamisvelvollisuuden rikkomisesta tai laiminlyönnistä aiheutuneen vahingonkorvauksen saamisen yleisiä edellytyksiä, etenkin sen määrää tai riittävää syy-yhteyttä, voi olla kuitenkin vaikeaa näyttää toteen oikeudenkäynnissä. Asunto-osakeyhtiölaissa ei myöskään ole säädetty hallinnollisista seuraamuksista. Näin ollen viimesijaisena puuttumiskeinona on arvioitu perustelluksi säätää tällaisesta moitittavasta ja vähemmistöosakkeenomistajien oikeussuojan toteuttamisen kannalta kriittisestä johdon velvollisuuksien rikkomisesta tai laiminlyönnistä rikosoikeudellinen seuraamus.

Edellä mainittujen syiden perusteella momenttiin ehdotetun uuden *3 kohdan* mukaan asunto-osakeyhtiörikkomuksesta tuomittaisiin se, joka tahallaan laiminlöisi erityisen tarkastuksen toimittamisen estämiseksi tai viivyttämiseksi ehdotetun 9 luvun 14 a §:n mukaisen velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa. Viitatussa säännöksessä asetettu velvollisuus koskee yhtiön hallitusta ja isännöitsijää. Estäminen tai viivyttäminen voisi ilmetä erityisen tarkastuksen toimittamisen aktiivisena vastustamisena tai kieltäytymisenä antaa säännöksessä tarkoitettua selvitystä tai apua. Kyse voi myös olla laiminlyönnistä tai toimimattomuudesta, jos menettelyn ilmeisenä tarkoituksena on estää tai viivyttää erityisen tarkastuksen toimittamista.

Momenttiin ehdotettu *4 kohta* koskisi laiminlyöntiä ilmoittaa erityisestä tarkastuksesta annettavan lausunnon valmistumisesta 9 luvun 15 §:n 2 momentissa säädettyssä ajassa tai pitää lausunto osakkeenomistajien nähtävänä 9 luvun 15 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla. Ehdotetun 9 luvun 15 §:n 2 momentin mukaan yhtiön hallituksen olisi ilmoitettava erityistä tarkastusta koskevan lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Lausunto olisi lisäksi pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä viitatussa säännöksessä tarkemmin säädetyllä tavalla.

Nykyiseen tapaan myöskään 3 tai 4 kohta eivät koskisi vähäisiä tekoja eivätkä toisaalta tekoja, joista on muualla laissa säädetty ankarampi rangaistus.

28 luku Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §. Soveltamisala. Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan täydennettäväksi siten, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voimassa olevassa säännöksessä mainittujen asunto-osakeyhtiölain säännösten ohella voitaisi poiketa myöskään lukuun lisättäväksi ehdotettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan säännöksen soveltamisesta. Ehdotus on tarpeen sen varmistamiseksi, että yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus tulee säänneltäväksi kaikissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä yhdenmukaisin perustein. Ilman ehdotettua täydennystä oikeustila keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöoikeudellisesta vahingonkorvausvelvollisuudesta ei luvun 5 §:n säännöksen johdosta muuttuisi, vaan tällaisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä voitaisiin määrätä osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännösten soveltamisesta asunto-osakeyhtiölain säännösten sijasta.

Ehdotuksen perusteella keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettaisiin aina 3 luvun 4 a §:ää. Lisäksi momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että yhtiöjärjestyksessä ei voida

määrätä 3 luvun 4 a §:n mukaisesta vesimaksuvastikkeen perusteesta poikkeavasti. Tarkoituksena on, että veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Näin varmistetaan, että energiatehokkuusdirektiivin mukaisesti kaikissa moniasuntoisissa rakennuksissa siirrytään kulutusperusteiseen mittaukseen 3 luvun 4 a §:ää koskevan siirtymäsäännöksen mukaisesti.

5 §. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus. Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 §, jossa säädettäisiin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta. Säännös vastaisi sisällöltään lain 24 luvun 6 §:ää asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta ja mahdollistaisi sen, että vahingonkorvausvaatimus osoitettaisiin säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön johdon sijasta tai ohella yhtiöön. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää sääntelyä ja parantaa vahingonkärsijän asemaa nykytilasta, jossa osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiä soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta voi tulla kyseeseen lähinnä vahingonkorvauslain perusteella.

Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan lain 24 luvun 6 §:n sanamuodosta poiketen säännöksen *1 momentissa* ehdotetaan otettavaksi huomioon, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on voitu määrätä osakeyhtiölain soveltamisesta asunto-osakeyhtiölain sijasta. Käytännössä sovellettava laki, osakeyhtiölaki tai asunto-osakeyhtiölaki, määräytyy keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta tapauskohtaisesti yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella. Tämän johdosta säännöksessä ehdotetaan vahingonkorvausvelvollisuuden perusteeksi sovellettavan lain ja yhtiöjärjestyksen rikkomista tahallaan tai huolimattomuudesta.

Jos vahinko on aiheutettu sovellettavaa yhtiölakia tai yhtiöjärjестystä rikkomalla, ehdotetun 2 *momentin* mukaan vahinko katsottaisiin aiheutetuksi huolimattomuudella, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

Ehdotettu säännös ei vaikuta asunto-osakeyhtiölakia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuseen.

Ehdotettujen siirtymäsäännösten perusteella vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen säännöksen voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovellettaisiin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Ehdotettavan säännöksen vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos olisi ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Esityksen liitteenä on luonnos valtioneuvoston asetukseksi osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen (365/2010) muuttamisesta.

Luonnos perustuu isännöitsijäntodistuksen tarkempaa sisältöä koskevan asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n valtuutussäännökseen. Asetuksen muuttamista ehdotetaan sekä esityksessä ehdotettavien lain muutosten huomioon ottamiseksi että asetuksen muun sääntelyn ajantasaisuuden varmistamiseksi.

9 Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.10.2026. Tarkoitus on, että laki tulisi voimaan muutaman kuukauden kuluttua sen vahvistamisesta. Tällöin asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenomistajille/asukkaille jäisi kohtuullinen aika sopeuttaa toimintaansa vastaamaan ehdotetun sääntelyn vaatimuksia. Ehdotettua siirtymäaikaa voidaan pitää kohtuullisena ottaen ehdotettujen säännösten luonne ja se, että lakimuutoksen soveltamisesta aiheutuvat vaikutukset ovat tapauskohtaisesti riippuvaisia kustakin asunto-osakeyhtiöstä, osakaskunnasta ja omistussuhteista. Lakien sisällöstä tiedottaminen tai kouluttaminen eivät myöskään edellytä pidempää siirtymäaikaa.

Lakimuutoksesta voi aiheutua asunto-osakeyhtiölle tiettyjä tarpeita muuttaa yhtiöjärjestyksensä. Tällainen muutos olisi ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

Esityksessä ehdotetaan, että ennen lakimuutosten voimaantuloa aloitettuihin erityistä tarkastusta koskeviin menettelyihin viranomaisessa sovelletaan voimassa olevaa lakia. Siten jos hakemus on tullut vireille taikka päätös, suunnitelma tai muu toimenpide on rekisteröity ennen nyt ehdotettujen lakien voimaantuloa, asian käsittelyyn sovellettaisiin ennen niiden voimaantuloa voimassa olleita säännöksiä.

Esityksessä ehdotetaan, että ennen tämän lain voimaantuloa siirtyneeseen osakkeeseen sovelletaan lunastuslausekkeen osalta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jotta sovellettava laki ei muutu kesken lunastusmenettelyn.

Vahingonkorvausoikeudessa noudatetun peruseriaatteen mukaan korvausvastuu määräytyy vahinkotapahtuman sattumisajankohtana voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Siten siirtymäsäännöksissä ehdotetaan, että vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Lain 28 luvun 1 §:n osalta ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka mukaan lain 3 luvun 4 a §:ää ei sovelleta yhtiöön, jossa on ennen tämän lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Säännös on tarpeen, jotta ennen lain voimaantuloa perustetut yhtiöt, joiden yhtiöjärjestyksessä on voitu määrätä muusta vesimaksuvastikkeeseen perusteesta ja joissa ei aina ole sellaisia huoneistokohtaisia vesimittareita, joita voidaan luotettavasti käyttää kustannusten jakamiseen, voivat siirtyä uuteen järjestelmään hallitusti ja ilman ylimääräisiä kustannuksia. Voimaantulosäännöksessä ehdotetaan otettavaksi erikseen huomioon myös se, että yhtiöjärjestyksessä on ennen lain voimaantuloa voitu määrätä muusta kuin mitattuun kulutukseen perustuvasta vesimaksuvastikkeesta. Yhtiöjärjestyksen mainitusta pykälästä poikkeavan määräyksen muutos tämän lain mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

10 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Esityksellä on yhteys vireillä olevaan oikeusministeriön lainsäädäntöhankkeeseen, joka koskee tietosuojalainsäädännön kokonaisuudistusta (OM015:00/2025). Kyseisessä hankkeessa on tarkoitus muuttaa asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 4 momenttia siten, että teknisen käyttöyhteyden käsite korvattaisiin tiedonhallintalain mukaisella käsitteellä katseluyhteys. Myös oikeusministeriössä vireillä oleva huoneenvuokralain ajantasaistamista koskeva hanke (OM100:00/2023) liittyy esitykseen siltä osin, kun tässä ehdotetaan osittain yhdenmukaisia säännösmuutoksia huoneenvuokralainsäädännön kanssa.

Lisäksi esityksellä on yhteys ympäristöministeriöllä valmisteilla olevaan rakentamislain muutokseen, jossa valmistellaan säännöksiä asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston lyhytvuokraukseen liittyen (YM002:00/2025, arvioitu esittelyviikko maaliskuussa 2026). Esitys on laadittu siten, että se on sovitettavissa yhteen rakentamislainsäädännön kanssa.

Osakeyhtiölain ja osuuskuntalain uudistamista arvioiva työryhmämietintö valmistui asunto-osakeyhtiölakityöryhmämietinnön jälkeen, joten osa yhteensovittamista vaativia tarpeita oli mahdollista arvioida vasta ko. lakien jatkovalmistelun aikana. Lakiehdotukset asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta on tarkoitus sisällyttää liitelakina hallituksen esitykseen osakeyhtiölain ja osuuskuntalain muuttamisesta (OM118:00/2023).

11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Asunto-osakeyhtiön osakkeet tuottavat osakehuoneiston hallintaoikeuden ja muut laissa tarkoitettut osakeoikeudet yhtiössä. Osakkeisiin liittyy myös erilaisia osakkeenomistajien velvollisuuksia, kuten yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus yhtiön toiminnan rahoittamiseksi. Asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on järjestää osakehuoneistojen käyttö niiden yhtiöjärjestyksen mukaiseen asumis- tai muuhun tarkoitukseen ennakoitavalla ja yhdenvertaisella tavalla. Perustuslain kannalta merkitystä on erityisesti omaisuudensuojalla ja siitä johdettavilla osakkeenomistajien perustelluilla odotuksilla yhtiöoikeudellisen oikeussuhteiden sisällöstä ja mahdollisuudesta päättää muutoksista tällaisten oikeussuhteiden sisältöön.

Omaisuuden perustuslainturvalla suojataan vakiintuneesti varallisuusarvoisia oikeuksia ja etuja, joita muun muassa asunto-osakkeiden omistaminen tuottaa. Osakkeenomistajat hyödyntävät osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta usein asumisensa järjestämiseen, minkä johdosta asumisturvallisuuteen ja -viihtyisyyteen sekä asumiskustannusten ennakoitavuuteen liittyvät näkökohdat korostuvat asunto-osakeyhtiölain sääntelyä arvioitaessa. Mainitusta huolimatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettulla yhtiön rakennusten ja kiinteistön pidolla ja osakehuoneiston hallinnalla ei varsinaisesti toteuteta jokaisen oikeutta asuntoon. Mainitun oikeuden turvaaminen julkisen vallan toimesta tapahtuu ensisijaisesti muilla keinoilla eikä perustuslain 19 §:n 4 momentti turvaa oikeutta asuntoon subjektiivisena oikeutena. Sama koskee lähtökohtaisesti myös jokaisen oikeutta turvallisuuteen (perustuslain 7 §:n 1 momentti) sekä julkisen vallan velvollisuutta pyrkiä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön (perustuslain 20 §:n 4 momentti).

Asunto-osakeyhtiölain säännökset, joilla pyritään mahdollistamaan yhtiön puuttuminen osakkeenomistajien ja asukkaiden turvallisuutta ja terveyttä vaarantavaan tai haittaavaan osakehuoneiston käyttöön tai muuhun menettelyyn, voivat turvata osin muuhunkin kuin osakkeenomistajien omaisuudensuojaan perustuvia oikeuksia. Mainitusta huolimatta ehdotettavaa sääntelyä on keskeisintä arvioida yhtiön osakkeenomistajien ja yhtiön muiden sidosryhmien (erit. asukkaat, velkojat) omaisuudensuojasta johdettavien perusteltujen odotusten yhteensovittamisen kannalta.

Lyhytvuokraus. Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuudensuoja sisältää paitsi omistajalle lähtökohtaisesti kuuluvan vallan hallita, käyttää ja hyödyntää omaisuuttaan haluamallaan tavalla myös vallan määrätä siitä. Jos omistusoikeuteen kuuluvia oikeuksia vähennetään tai rajoitetaan, puututaan samalla omaisuudensuojaan, vaikka omistusoikeuden kohteena oleva esine sinänsä säilyisikin koskemattomana haltijallaan (PeVL 41/2006 vp, s. 2, PeVL 49/2005 vp, s. 2 ja PeVL 15/2005 vp, s. 2).

Lyhyt vuokrauksen sääntelyvaihtoehtojen arvioinnin kannalta kyse on erityisesti siitä, että omistusoikeus osakkeisiin tuottaa osakehuoneiston hallintaoikeuden sekä lähtökohtaisesti laajaksi tarkoitetun oikeuden hyödyntää hallintaoikeutta ja määrätä siitä. Osakkeenomistajalla on omaisuuden suojan perusteella lähtökohtaisesti oikeus luottaa siihen, ettei näitä oikeuksia heikennetä tai rajoiteta taannehtivasti lainsäädännöllä. Taannehtiva puuttuminen yksityisten välisiin varallisuus oikeudellisiin sopimussuhteisiin on lähtökohtaisesti ongelmallista. Omaisuuden perustuslainsuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi. Asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan osakehuoneiston hallintaoikeuden voidaan katsoa sisällöltään rinnastuvan tällaiseen sopimussuhteeseen. Tällaistenkin (sopimus)suhteiden pysyvyyttä on arvioitava siitä näkökulmasta, että perusteltujen odotusten suoja koskee sekä lyhyt vuokrausta harjoittavia osakkeenomistajia että muita osakkeenomistajia. Sopimussuhteiden pysyvyyden suojan kannalta merkitystä on erityisesti sillä, että yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden osapuolena olevat osakkeenomistajat ovat osakkeet hankkiessaan hyväksyneet sen, että osakehuoneistoja voidaan käyttää yhtiöjärjestyksen mukaisesti ja asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetulla tavalla.

Omaisuuden suoja turvaa lisäksi sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi (PeVL 2/2014 vp, s. 2/I, PeVL 36/2010 vp, s. 2/II, PeVL 42/2006 vp, s. 4/I, PeVL 24/2002 vp, s. 2/II, PeVL 5/2002 vp). Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa (PeVL 2/2014 vp, s. 2/I, PeVL 36/2010 vp, s. 2/II, PeVL 42/2006 vp, s. 4/I). Perusteltujen odotusten suojaan liittyy valiokunnan mielestä oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia koskevan lainsäädännön pysyvyyteen niin, että sopimusosapuolten oikeusasemaa ei voida näitä seikkoja tavallisella lailla sääntelemällä kohtuuttomasti heikentää. Perustuslakivaliokunta on arvioinut tällaisestakin omaisuuden suojaan puuttuvaa sääntelyä perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta (ks. kokoavasti PeVL 27/2005 vp, s. 3/I, PeVL 56/2005 vp, s. 2, PeVL 2/2014 vp, s. 2/II, PeVL 36/2010 vp, s. 2/II).

Yhtiötä perustettaessa yhtiöjärjestykseen otettavien rajoituksien varautuminen lyhyt vuokraukseen ei ole vastaavalla tavalla ongelmallista, koska osakkeenomistajan oletetaan osakkeet hankkiessaan hyväksyneen tällaiset lyhyt vuokrausta koskevat kiellot tai rajoitukset. Periaatteessa sama koskee myös mahdollista uutta lainsäädäntöä, joka ei tulisi taannehtivasti sovellettavaksi ennen lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä; tällaisella uudella lainsäädännöllä voitaisiin toisaalta vain hyvin rajallisesti säännellä lyhyt vuokraukseen liittyviä kysymyksiä uusissa perustettavissa yhtiöissä ja sekaannusta voisi aiheuttaa, jos lyhyt vuokraukseen sovellettava säännöstö määräytyisi yhtiön perustamisajankohdan mukaan.

Omistajan oikeuksia voidaan rajoittaa lailla esimerkiksi omaisuuden käyttöön kohdistuvien erilaisien rajoituksien, jos sääntely täyttää perusoikeutta rajoittavalta lailta vaaditut yleiset edellytykset. Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä on arvioitu muun muassa asunnon käytön kieltämistä tai rajoittamista pyrittäessä estämään terveysvaaroja (PeVL 30/2014 vp s. 2) ja edistämään terveyttä sekä rajoituksia osakkaiden tai osuuksien omistajan määräämisvaltaan (PeVL 17/2004 vp s. 5, PeVL 52/2001 vp s. 2–3). Perusoikeudet eivät yleensä ole siten ehdottomia, etteikö niitä voitaisi rajoittaa tai niiden käyttöä säännellä. Kysymys perusoikeuden rajoittamisesta ratkaistaan perusoikeuksien rajoittamista koskevien yleisten oppien mukaisesti. Perustuslakivaliokunta on johtanut perusoikeusjärjestelmän kokonaisuudesta ja oikeuksien luonteesta perustuslaissa turvattuina oikeuksina eräitä yleisiä perusoikeuksien rajoittamista koskevia vaatimuksia (PeVM 25/1994 vp, s. 4–5). Näitä ovat vaatimukset:

- lailla säätämisestä
- lain täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta
- rajoituksen hyväksyttävyydestä
- rajoituksen suhteellisuudesta
- perusoikeuden ydinalueen koskemattomuudesta
- oikeusturvajärjestelyjen riittävydestä ja
- ihmisoikeusvelvoitteiden noudattamisesta.

Rajoitusten hyväksyttävyyttä koskeva vaatimus edellyttää, että perusteen, jolla perusoikeutta rajoitetaan, tulee olla perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta hyväksyttävä. Rajoitusperusteena voi siten olla esimerkiksi pyrkimys suojata jonkin muun kuin rajoituksen kohteena olevan perusoikeuden toteutumista tai saavuttaa jokin muu sellainen päämäärä, joka on perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta hyväksyttävä. Rajoitussääntelyn tulee olla paitsi hyväksyttävää myös painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimaa. Perusoikeuksia ei siten pidä rajoittaa tarpeettomasti tai vain varmuuden vuoksi, vaikka käsillä olisikin sinänsä hyväksyttävä rajoitusperuste. Oikeasuhtaisuusvaatimuksesta puolestaan seuraa, että perusoikeusrajoitusten tulee olla välttämättömiä hyväksyttävän tavoitteen saavuttamiseksi ja muutenkin suhteellisuusvaatimuksen mukaisia. Perusoikeuden rajoitus on sallittu vain, jos tavoite ei ole saavutettavissa perusoikeuteen vähemmän puuttuvin keinoin. Rajoitus ei saa mennä pidemmälle kuin on perusteltua ottaen huomioon rajoituksen taustalla olevan intressin painavuus suhteessa rajoitettavaan oikeushyvään.

Ehdotuksen mukaan lyhyt vuokrauksen edellytyksiä tarkasteltaisiin sopimussuhteiden pysyvyyden ja perusteltujen odotusten suojan edellyttämällä tavalla tapauskohtaisesti. Asuinhuoneistossa harjoitettavaan lyhyt vuokrauksen puuttuminen hallintaanotolla voisi perustua siitä aiheutuviin asuinkäytöstä poikkeaviin haittoihin tai lisäkustannuksiin. Lisäksi hallintaanotosta päättäminen edellyttää, että sen perusteena olevalla rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys. Tämän johdosta ehdotuksella ei rajoitettaisi omaisuudensuojaa tarpeettomasti tai vain varmuuden vuoksi. Rajoitus ei myöskään menisi pidemmälle kuin on perusteltua erilaisten osakehuoneistojen käyttöön liittyvien osakkeenomistajien ja asukkaiden intressien yhteensovittamiseksi.

Omaisuudensuojan lisäksi perusoikeuksista voidaan johtaa taikka ainakin niihin liittyvänä hyväksyttävänä perusoikeuden rajoittamisperusteena pitää jokaisen oikeutta terveelliseen ja turvalliseen asuinympäristöön. Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn valossa on selvää, että asumisturvallisuutta ja -viihtyisyyttä voidaan pitää sellaisena hyväksyttävänä perusteena, jota häiritsevään vähäistä merkittävämpään toimintaan voidaan puuttua osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta (väliaikaisesti) rajoittamalla. Hallintaanotto ei rajoita osakkeenomistajan oikeutta osakkeiden ja niiden tuottamien oikeuksien luovuttamiseen. Sen sijaan esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuotoiseen yhteisöasumiseen liittyviä vähäisiä epä mukavuuksia tai haittoja, jotka voivat poiketa yksittäisten osakkaiden tai asukkaiden yksilöllisistä toiveista tai mieltymyksistä, ei voitane pitää perustuslain suojaa nauttivina erityisinä oikeushyvinä. Ehdotuksen voidaan osaltaan katsoa edistävän elinkeinovapauden toteutumista, kun tarkoituksena ei ole ennalta kieltää tai rajoittaa lyhyt vuokrausta harjoittavien tahojen toimintaa.

Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo

Yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttaminen. Esityksessä ehdotetaan mahdollistettavaksi yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttaminen osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa osakkeenomistajien määränemmistön päätöksellä nykyisin suostumus- ja (käytännössä) yksimielisyysvaatimuksesta poiketen. Ehdotus mahdollistaa voimassa olevasta laista poiketen osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta kasvattavan yhtiöjärjestyksen muutoksen ilman tämän suostumusta, minkä johdosta sen voidaan katsoa tarkoittavan heikennystä tämän oikeusasemaan omaisuudensuojan kannalta. Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa vastikeperusteen muuttaminen osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa edellyttää kuitenkin verrattain korkeaa kaikkien muiden kuin muutoksen kohteena olevan huoneiston omistajan kannatusta (pienimmissä yhtiöissä käytännössä yleensä jatkossakin muiden osakkeenomistajien yksimielistä päätöstä), minkä lisäksi vastikeperustetta voidaan muuttaa ainoastaan vastaamaan jo olemassa olevaa yhtiöjärjestyksen mukaista uuden käyttötarkoituksen vastikeperustetta. Kun otetaan lisäksi huomioon yleisen yhdenvertaisuusperiaatteen soveltuminen myös mainituissa päätöksentekotilanteissa sekä se, että ehdotuksessa tarkoitettulla yhtiöjärjestyksen muutoksella voidaan käytännössä merkittävässä määrin parantaa yksittäisten osakehuoneistojen käytettävyyttä ja arvoa viime kädessä koko yhtiötä ja sen osakkeenomistajia hyödyttävällä tavalla, rajoitusta voidaan pitää omaisuudensuojan kannalta hyväksyttävänä.

Omaisuudensuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä. Perustuslakivaliokunnan käytännössä oikeuteen luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen on katsottu kuuluvan perusteltujen odotusten suojaan niin, että oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa (PeVL 42/2006 vp s. 4/I, PeVL 21/2004 vp, s. 3/I).

Ehdotetun 4/5 määränemmistövaatimuksen täyttyminen tarkoittaa sitä, että käyttötarkoituksen muutoksessa noudatetaan erityisen päätösvaatimuksen ohella AOYL 1:11 §:n yhdenvertaisuusperiaatetta ja 6:28 §:n säännöksiä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisista päätöksistä. Yhdenvertaisuusperiaate suojaa siten viime kädessä myös osakkaiden varallisuus-oikeuksia ja estää tilanteet, jotka voivat johtaa muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajien oikeuksien loukkaamiseen.

Taloudellisten järjestelyjen sitovuus ja pysyvyys liittyvät perusteltujen odotusten oikeudelliseen suojaamiseen. Tuotto-odotusten muutokset ovat seikkoja, jotka yleisesti liittyvät osakkeen omistajan riskeihin. Ehdotus tulisi käytännössä yleisimmin sovellettavaksi liikehuoneistoihin alueilla, joissa liiketoiminnalle ole enää edellytyksiä ja liikehuoneistoon on liittynyt korotettu vastikeperuste. Ehdotuksen mukaan vastikeperustetta samalla alennettaisiin ottamalla osakehuoneiston uudeksi vastikeperusteeksi liikehuoneiston vastikeperustetta alhaisempi asuinhuoneiston vastikeperuste. Yhtiövastikeperusteen muuttamisesta hyötyvä osakkeenomistaja saisi näin päätöksestä etua yhtiön muiden osakkeenomistajien kustannuksella. Käytännössä asian laajuutta tai merkitystä voi kuitenkin rajoittaa se, että tällaisia säännöksessä tarkoitettuja (liike)huoneistoja lienee tyypillisesti vain suurissa kerrostaloyhtiöissä ja huoneistojen määrä on usein vähäinen (esim. katutasolla sijaitsevat liikehuoneistot). Jo voimassa olevan lain mukaan yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen voi tulla kyseeseen silloin, kun kohtuuttomuus on syntynyt sellaisesta virheestä tai sellaisesta yhtiön rakennukseen tai osakkaiden hallinnassa oleviin tiloihin liittyvästä olosuhteiden muutoksesta, jonka seuraukset ovat olennaisesti erilaiset kuin mitä yhtiöjärjestyksestä laadittaessa on voitu olettaa (HE 24/2009 vp, s. 147). Yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisella voidaan kohtuullistaa vastikeperusteita koskevia määräyksiä. Kun otetaan huomioon se, että yhdenvertaisuusperiaate estää loukkaamistarkoituksessa tehtävät muutokset sekä ehdotuksen suhde

kohtuullistamisperusteisiin, rajoitusta voidaan pitää perusteltujen odotusten ja sopimussuhteiden suojan kannalta hyväksyttävänä.

Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen. Esityksellä täsmennetään yhtiön selvitystilaa sekä kiinteistön ja rakennuksen luovuttamista koskevan päätöksenteon edellytyksiä. Helpotetun päätöksen edellytyksenä olevan vahingon arvioinnissa ei jatkossa erikseen edellytettäisi kiinnitettävän huomiota osakehuoneistojen arvoon ja käytettävyyteen osakkeenomistajien kannalta. Käytännössä osakehuoneiston käytettävyyteen liittyvä arviointiperuste suojaa ensisijaisesti osakkeenomistajan henkilökohtaisten asumistarpeiden ja -mieltymysten toteutumista. Tällaisten tarpeiden arviointi purkamispäätöstä koskevan yhtiöoikeudellisen päätöksen edellytyksenä voi kuitenkin olla tarpeettoman avoin ja epäselvä arviointiperuste ja osaltaan johtaa siihen, että yhtiön toimintaa jatketaan sen tuottaessa osakkeiden arvo huomioon ottaen huomattavaa vahinkoa osakkeenomistajille. Käytännössä osakehuoneistojen käytettävyyden arvioinnista luopumisella helpotetun purkamispäätöksen edellytyksenä ei tosiasiaassa arvioida olevan olennaista merkitystä omaisuudensuojan kannalta sen johdosta, että yhtiön pidemmän aikavälin toiminnan jatkamisen ja rahoittamisen osalta olennainen merkitys on osakkeiden arvolla. Ehdotuksen mukainen huomattavan vahingon aiheutumiseen perustuva arviointiperuste turvaa osaltaan myös niitä osakkeenomistajia, joilla on henkilökohtaisia osakehuoneiston käytettävyyteen liittyviä odotuksia.

Esityksessä ehdotetaan kevennettäväksi päätöksentekomenettelyä selvitystilasta ja yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisesta. Keskeisin muutos liittyy siihen, ettei laissa enää edellytettäisi riippumattoman asiantuntijan lausuntoa päätösehdotuksesta; sen sijaan yhtiökokoukselle toimitettavaan päätösehdotukseen olisi liitettävä riippumattoman asiantuntijan arvio yhtiön osakkeiden ja osakeryhmien käyvistä arvoista sekä yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitotarpeesta päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana. Ehdotetuilla, nykyistä kevyemmilläkin, purkamispäätöksen edellytyksillä voidaan varmistaa riittävällä tavalla se, että osakkeenomistajat tekevät yleensä mainitun kannaltaan erittäin merkittävän päätöksen riittävästi informoituina eikä lain lähtökohtana olevasta suostumusvaatimuksesta poikkeamisella tarpeettomasti heikennetä osakkeenomistajan omaisuudensuojan kannalta perusteltuja odotuksia yhtiön toiminnan jatkamisesta.

Asunto-osakeyhtiön konkurssi. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevien ehdotusten tarkoituksena on sovittaa yhteen yhtiön osakkeenomistajien ja velkojien omaisuudensuojasta johtuvat perustellut odotukset. Viime kädessä konkurssimenettelyn kautta tehokkaasti toteutuva velkavastuun täytäntöönpano on velkojien omaisuudensuojan kannalta keskeinen osa luotonantoa. Lakiin ehdotettavat asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevat erityissäännökset rinnastuvat täytäntöönpano-oikeudelliseen lainsäädäntöön, jonka sääntelevä sinänsä kuuluu tavallisen lain alaan. Kun tällaisen lainsäädännön yhteydessä vaikutetaan tavalla tai toisella velkojan asemaan velkasuhteesta johtuvien varallisuusoikeudellisten oikeuksien haltijana, omaisuudensuojan asianmukainen huomioon ottaminen merkitsee perustuslakivaliokunnan mukaan ennen muuta sitä, että sinänsä väistämätön velkojan aseman heikentyminen ei saa olla velkojan kannalta kohtuutonta (PeVL 23/1992 vp, s. 2). Lisäksi omaisuuden suojaan kohdistuvan sääntelyn on oltava riittävän tarkkarajaista ja täsmällistä. Sääntelyn on otettava eri osapuolten oikeudet ja velvollisuudet oikeasuhtaisesti huomioon esimerkiksi niin, ettei se muodostu jonkun osapuolen kannalta kohtuuttomaksi taikka perusteettomasti jotakuta syrjiväksi tai suosivaksi (PeVL 12/2002 vp, s. 2–3; PeVL 13/2003 vp, s. 2/I; PeVL 69/2018 vp, s. 2.).

Esityksessä ehdotetaan vähäisessä määrin lykättäväksi konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksia osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta. Perusteena tälle on erityisesti yhtiön

osakkeenomistajien ja asukkaiden asumistarpeiden turvaaminen kohtuullisella tavalla. Esitetyn kuukauden ns. rauhoitusajan ei arvioida heikentävän velkojan asemaa kohtuuttomalla tavalla sen johdosta, että osakehuoneistojen käytön järjestäminen asunto-osakeyhtiön konkurssiin asettamisesta seuraavassa kuukauden määräajassa on yleensä vaikeasti järjestettävissä ja osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta konkurssipesän varojen kerryttämiseksi mainitulla ajanjaksolla. Ehdotettu sääntely toisaalta kokonaisuutena arvioiden selvittää asunto-osakeyhtiön konkurssiin liittyviä toistaiseksi sääntelemättä jääneitä kysymyksiä tavalla, jonka voidaan arvioida edistävän konkurssimenettelyn toteuttamista kustannustehokkaalla ja siten velkojien kannalta edullisella tavalla.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Edellä käsitellyn lyhyt vuokraukseen liittyvän perusteen lisäksi osakehuoneiston hallintaanotto perusteita esitetään täydennettäväksi häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen rikkomiseen rinnastuvan erittäin painavan syyn hallintaanotto perusteella. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, että hallintaanotto on yhtiölle käyttökelpoinen keino osakehuoneiston käytöstä ja/tai muusta osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä aiheutuvaan haittaan tai häiriöön puuttumiseksi niissäkin tapauksissa, joissa tällaisessa menettely ei lukeudu nykyisten, lähtökohtaisesti suppeasti tulkittavien, hallintaanotto perusteiden alaan. Ehdotuksen valmistelussa on otettu huomioon osakehuoneiston hallintaoikeuden vahvaksi tarkoitettu suoja siten, että uudelta hallintaanotto perusteelta koskisi erittäin painavan syyn vaatimus, minkä lisäksi sovellettavaksi tulisi voimassa olevan lain yleinen vaatimus hallintaanoton perusteena olevan rikkomuksen vähäisestä suuremmasta merkityksestä. Lakiin lisättäväksi ehdotettu uusi hallintaanotto peruste on sanonnallisesti jossakin määrin voimassa olevan lain mukaisia perusteita avoimempi, mutta sen ei säännöksen esitöissä esitettyjen esimerkkien valossa arvioida johtavan osakehuoneiston hallintaoikeuden heikentymiseen omaisuuden suojaan kannalta ongelmallisella tavalla. Ehdotuksen valmistelun aikana on arvioitu, että hallintaanotto perusteiden muotoilu edellyttää joka tapauksessa jossakin määrin avoimia sanallisia ilmaisuja, jotta hallintaanotto keinoon käytettävyyksi ei ole tarpeettoman rajattu yhtiön ja muiden osakkeenomistajien omaisuuden suojaan ja siitä johtuvien perustelujen odotusten toteuttamiseksi. Myös ehdotettua uutta hallintaanotto perustetta sovellettaessa keskeinen merkitys on hallintaanottoa koskevalla menettelysäännöksellä, joka muun ohella edellyttää varoituksen todisteellista tiedoksiantoa ennen hallintaanottoa päättämistä. Hallintaanottomenettelyyn liittyvien sähköisten tiedoksiantokeinojen valmistelussa on otettu huomioon se, että myös sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä osakkeenomistajalla tai muulla huoneiston haltijalla tulee tosiasiallisesti nykyisiä tiedoksiantokeinoja tehokkuudeltaan pitkälti vastaava, mahdollisuus varoituksen ja päätöksen tiedoksisaantiin. Tiedoksiantojen suhdetta omaisuuden suojaan ja oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin on arvioitu kattavasti tiedoksiantojen toimittamisen tehostamista koskevassa hallituksen esityksessä (HE 48/2024 vp, s. 20–25).

Järjestyksen säilymiseen liittyvää hallintaanotto perustetta ehdotetaan täydennettäväksi siten, että myös terveyden säilyttämiseksi yhtiön tiloissa säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen voisi vähäistä suurempaa haittaa aiheuttaessaan olla peruste osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan. Terveyden säilyttämiseen tähtäviä säädöksiä ja määräyksiä on muun muassa tupakkalainsäädännössä, jonka tarkoituksena on suojata ihmisiä tupakansavun terveydelle haitallisilta vaikutuksilta. Suoranaisten terveydelle haitallisten vaikutusten lisäksi tupakansavu tai haju voivat muutenkin heikentää asumisviihtyisyyttä, millä voi viime kädessä olla merkitystä myös osakehuoneiston arvon kannalta. Edellä hallintaanotto perusteiden arviointia koskevassa osiossa mainituista syistä esityksessä ei ehdoteta muutettavaksi tupakka- tai asunto-osakeyhtiölainsäädäntöä siltä osin, kuka ja millä perusteella voi päättää osakehuoneistoja koskevista tupakointikielloista.

Esityksessä ehdotettava sääntely koskee ainoastaan muun viranomaisen tekemän päätöksen toimeenpanon valvontaa ja sen rikkomisen seurauksia. Tässä ehdotuksessa ei muuteta kielletyn ja sallitun toiminnan rajanvetoa, vaan tarkoituksena on ainoastaan antaa yhtiöille paremmat keinot puuttua jo aiemmin määrättyyn tupakointikieltoon. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn hallintaanoton kannalta kyse on erityisesti siitä, että tällaisen kiellon rikkominen voi olla haitallista muiden osakkeiden ja/tai asukkaiden asumisterveyden tai -viihtyisyyden kannalta, jolloin hallintaanotto voi olla perusteltua vähäistä suurempaan haittaan puuttumiseksi. Näin esityksen voidaan katsoa osaltaan myös edistävän oikeutta terveelliseen ympäristöön (PL 20 §). Muita hallintaanottoperusteita vastaavasti myös tupakointikiellon rikkomiseen perustuvaan hallintaanottoon sovellettaisiin yleisiä menettelysäännöksiä muun muassa varoituksen antamisesta, minkä lisäksi osakkeenomistajalla olisi oikeus hallintaanottopäätöksen moittimiseen, mitä varten yhtiön tulisi käytännössä pystyä myös riittävällä tavalla osoittamaan sekä terveyden säilymiseksi määrätyn kiellon rikkominen, että sen vähäistä suurempi merkitys.

Hallintaanottoa koskevaa sääntelyä omaisuudensuojan kannalta arvioitaessa huomiota voidaan kiinnittää siihen, että kyse on määräaikaisesta, enintään kolme vuotta kestävästä, yhtiön (pakko)keinosta, jonka käyttämisessä osakkeenomistajan asema ja etu on otettu huomioon muun ohella siten, että yhtiön on viivytyksettä vuokrattava huoneisto käyvästä hinnasta sopivalle vuokralaiselle ja tilitettävä vuokrasta hallintaanottokustannukset ja erääntyneet tai hallintaanoton aikana yhtiövastike-erät ylittävä osuus osakkeenomistajalle.

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista koskevista säännösehdoista. Useissa esityksessä ehdotetuissa asunto-osakeyhtiölain muutoksissa on kyse yksityiskohtaisemman sääntelyn ajantasaistamisesta ja selventämisestä lain soveltamisesta kertyneiden käytännön kokemusten perusteella. Näiden ehdotusten tarkoituksena on edistää lain tarkoituksena olevaa, osakkeenomistajien omaisuudensuojan ja perustelujen odotusten kannalta keskeistä, yhtiön asumistarkoituksen toteuttamista, asumisturvaa ja asumiskustannusten ennakoitavuutta. Sääntelyn tarkoituksena on vähentää sääntelyn epäselvyydestä johtuvia ylimääräisiä selvittelykustannuksia ja erimielisyyksiä, mikä on tosiasiaa omiaan edistämään osakkeenomistajan oikeuksien käyttämistä.

Ehdotettujen lainmuutosten osalta on arvioitava sitä, missä määrin ne voivat tarkoittaa taannehtivaa puuttumista asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuviin yhtiöoikeudellisiin oikeussuhteisiin. Varallisuusoikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa (PeVL 48/1998 vp, s. 2/II, PeVL 33/2002 vp, s. 3/I). Perustuslakivaliokunnan käytännössä oikeuden luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen on katsottu kuuluvan perusteltujen odotusten suojaan niin, että oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa. Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeuksien osalta nämä liittyvät erityisesti asunto-osakeyhtiölaissa säädettyyn yhdenvertaisuusperiaatteeseen, sekä oikeuteen luottaa asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien pysyvyyteen.

Osa esitykseen sisältyvistä ehdotuksista on merkityksellisiä perustuslaissa turvattujen oikeuksien kannalta. Erityisesti osakkaiden omistusoikeuteen liittyvät kysymykset, mutta myös eräät muut perusoikeuskysymykset, ovat olleet edellä tarkasteltavina perus- ja ihmisoikeusvaikutusten arvioinnin osana ja näiden säätämisperustelujen osana. Kunkin ehdotuksen perusoikeusvaikutuksia on tarkasteltu edellä. Mikään yksittäisistä ehdotuksista ei merkitse hallituksen näkemyksen mukaan sellaista muutosta vallitsevaan oikeustilaan, tai laajenna jo olemassa olevaa perusoikeusrajoitusta sellaisella tavalla, että sitä voitaisiin pitää säätämisperustelujen kannalta merkityksellisenä. Näin ollen vakiintuneita tulkintoja ei ole

tarkoitus muuttaa. Vallitsevan oikeustilan tarkentamisen voidaan katsoa parantavan lainsäädännön selkeyttä ja sen myötä sääntelyn kohteena olevien henkilöiden oikeusturvaa.

Edellä mainituin perustein ehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 7 §:n 1 momentti sekä 8 luvun 3 §:n 2, 3 ja 5 momentti, sellaisena kuin niistä on 8 luvun 3 §:n 5 momentti laissa 428/2024,

muutetaan 1 luvun 13 §:n 4–6 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan johdantokappale sekä b ja c alakohta, 4, 5 a, 6 ja 7 kohta ja 5 momentti, 12 §:n 1 momentin 4 kohta, 13 §:n 3 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti, 4 luvun 2 §:n 2 momentti, 4 luvun 3 §:n otsikko, 5 luvun 1 §:n 1 momentti, 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 21 §, 23 §:n 2 momentti, 32 §:n 5 momentti, 33 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti, 7 luvun 6 §:n otsikko, 8 luvun 1 §, 2 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta ja 4 §, 9 luvun 13 §:n 1 momentti ja 14–16 §, 13 luvun 2 §:n 2 momentti, 18 luvun 2 §, 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 7 kohta ja 6 §:n 1 momentti, 22 luvun 25 §, 23 luvun 2 §:n 3 momentti, 27 luvun 2 §:n 1 momentti ja 28 luvun 1 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 a kohta ja 5 momentti, 12 §:n 1 momentin 4 kohta, 13 §:n 3 momentti, 15 §:n 3 momentti sekä 6 luvun 7 §:n 2 momentti ja 21 § laissa 1330/2018, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti laissa 789/2020, 6 luvun 23 §:n 2 momentti laissa 661/2022, 6 luvun 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti laissa 183/2019, 8 luvun 4 § osaksi laissa 428/2024, 9 luvun 13 §:n 1 momentti laissa 537/2025, 9 luvun 14 § laissa 625/2016, 27 luvun 2 §:n 1 momentti osaksi laissa 1330/2018 sekä 28 luvun 1 §:n 2 momentti laissa 152/2023, sekä

lisätään 1 luvun 2 §:ään uusi 3 momentti ja 13 §:ään uusi 7 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohtaan uusi d alakohta, 4 luvun 3 §:ään uusi 3 ja 4 momentti ja 8 §:ään uusi 2 momentti, 5 luvun 8 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 280/2023, uusi 5 momentti, 6 lukuun uusi 33 a § ja 6 luvun 35 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, 7 luvun 6 §:ään uusi 3 momentti, 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin uusi 6 ja 7 kohta, 8 lukuun uusi 3 a ja 8 §, 9 lukuun uusi 14 a §, 18 lukuun uusi 2 a § sekä 28 lukuun uusi 5 § seuraavasti:

1 luku

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

2 §

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiössä voi 1 ja 2 momentissa säädetyn estämättä olla osakkeita, jotka tuottavat yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita toisen rakennuksen tai kiinteistön osassa sijaitsevaa pysäköintipaikkaa, joka on yhtiön hallinnassa kirjatun pysyväisluonteisen vuokraoikeuden tai käyttöoikeuden, rekisteröidyn rasiitteen, yhteisjärjestelyn tai osakeomistuksen perusteella

13 §

Yhtiöjärjestyksen sisältö

Yhtiöjärjestyksestä on 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta käytävä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen tietojen sijasta ilmi kunkin osakeryhmän perusteella hallittavan pysäköintipaikan sijainti ja tunnus, pysäköintipaikan hallintaoikeuden peruste sekä hallintaoikeuden kesto, jos hallintaoikeus on määräaikainen.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitettussa perustamissopimuksessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

2 luku

Osakkeet

5 §

Lunastuslauseke

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

1) lunastusoikeus koskee kaikkia osakkeen tai sen määräosan omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:

b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso;

c) osake on saatu testamentin perusteella;

d) osakkeenomistajan läheinen on saanut osakkeen perintökaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella;

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä sekä tämän luvun 13 §:n 3 momentissa tarkoitettua ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden olemassaolosta ja käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;

6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastushinnan suorittaneiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen;

7) lunastushinta on muun kuin yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

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 suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan, viivytystä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin aiemmista panttauksista ja muista rajoituksista vapaana. Lunastajan on ilman aiheutonta viivytystä haettava oikeutensa kirjaamista ja sen, jolta osake

lunastetaan, annettava suostumuksensa lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.

12 §

Osakeluettelo

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa, johon merkitään:

4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika ja, jos henkilö on kuollut, kuolinpäivä sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;

13 §

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

Osakkeen saajan on viivytyksettä toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

15 §

Osakeluettelon julkisuus

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle, yhtiölle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

3 luku

Yhtiövastike

4 a §

Vesikustannusten jakaminen

Edellä 4 §:ssä säädetystä poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa vastikkeen perusteena on kyseisen huoneiston osalta väliaikaisesti käytettävä veden luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta.

4 luku

Kunnossapito

2 §

Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet, eristeet ja ikkunat. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

3 §

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu ja tietojenantovelvollisuus

Osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa tai aluetta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

Osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta. Osakkeenomistajan on yhtiön perustellusta pyynnöstä annettavat tiedot yhtiölle.

8 §

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta

Edellä 1 momentissa säädetty ilmoitusvelvollisuus koskee myös vikaa tai puutteellisuutta sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevassa yhtiön tilassa tai sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevalla alueella, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

5 luku

Muutostyöt

1 §

Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistaja vastaa muutostyön kunnossapidosta ja muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

Osakkeenomistaja vastaa tässä pykälässä tarkoitetun muutostyön kunnossapidosta ja muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.

6 luku

Yhtiökokous

7 §

Osakkeenomistajien osallistuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle osakehuoneistorekisterissä olevaan postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Osakkeenomistaja voi ilmoittaa 1 momentissa tarkoitetun yhteystiedon tallennettavaksi osakehuoneistorekisteriin.

23 §

Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (ääniluettelo). Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi sekä osakkeiden lukumäärä osakeryhmittäin ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa.

32 §

Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvasta vain näille huoneistoille etua tuottavasta uudistuksesta sekä tällaisen uudistuksen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien merkittävien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain tällaisten huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.

33 §

Päätös muusta uudistuksesta

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta uudistuksesta sekä tällaisen uudistustyön kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien merkittävien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

33 a §

Yhtiövastikkeen maksuperuste sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen osalta

Jos yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä uudistuksesta hyötävien osakehuoneistojen osalta yhtiövastikeperusteesta, uudistuksesta ja uudistustyön kunnossapidosta aiheutuvat merkittävät kulut jaetaan tasan niiden osakehuoneistojen kesken, joille uudistus tuottaa etua.

35 §

Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Osakkeenomistajien suostumusta ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan samaan tarkoitukseen käytettäviin osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston omistajan osakkeista ja äänistä.

Osakkeenomistajan suostumusta ei tarvita, kun hänen 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen osakkeiden tuottamaa oikeuttaan pysäköintipaikan hallintaan muutetaan hallintaoikeuden perusteena olevan järjestelyn muuttuessa tai päättyessä siten, että osakkeet tuottavat hallintaoikeuden aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

38 §

Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen

Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista ja:

1) yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa;

2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa tai, jos osakehuoneistoilla ja osakeryhmillä ei ole käypää arvoa, samassa suhteessa kuin osakkeenomistajilla on yhtiön osakkeita.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:

- 1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;
- 2) ehdotukset selvitystilän alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;
- 3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;
- 4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;
- 5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä;
- 6) tieto yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista;
- 7) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuun päätösehdotukseen on liitettävä riippumattoman asiantuntijan arvio:

- 1) yhtiön kiinteistön ja rakennuksen sekä osakkeenomistajien osakeryhmien ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

2) siitä yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista.

Osakkeenomistaja voi kannattaa päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä. Jos päätös hyväksytään kokouksen jälkeen annetuilla äänillä, päätöksestä on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Edellä 23 §:ssä tarkoitettu pöytäkirjan nähtävänä pitämisen määräaika ja 23 luvun 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu kanteen nostamisen määräaika alkavat viikon kuluttua yhtiökokouksen päättymisestä.

Selvitystilaa ja luovutusta koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Yhtiökokous voi 1 momentissa tarkoitetulla määräenemmistöllä päättää tämän momentin mukaisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun rajoittamisesta sekä tällaista kunnossapitovastuun rajoittamista koskevan määräyksen ottamisesta yhtiöjärjestykseen ennen selvitystilasta ja luovutuksesta päättämistä. Päätös voidaan tehdä, jos yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Tällaista päätöstä koskevaan ehdotukseen on liitettävä 3 momentin mukainen riippumattoman asiantuntijan arvio.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.

39 §

Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta

Purkamista ja uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (*lunastaja*), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön rakennuksen tai muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (*vähemmistöosakkeenomistaja*), on vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

6 §

Hallituksen pöytäkirjat ja osakehuoneistoa koskevat asiakirjat

Osakkeenomistajalla on oikeus saada viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta osakehuoneistoaan koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Jäljennöstä ei kuitenkaan saa antaa, jos se tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Jäljennöksen antamisesta voidaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

8 luku

Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

1 §

Pääsy osakehuoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti osakehuoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu etukäteen.

Jos osakehuoneistossa käydään muuna kuin osakkeenomistajan ja osakehuoneiston haltijan kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.

Mitä tässä pykälässä säädetään pääsystä osakehuoneistoon sekä osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä, sovelletaan myös osakkeenomistajan tai osakehuoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

2 §

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

-
- 4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa;
 - 5) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää;
 - 6) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen;
 - 7) osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy.
-

3 a §

Varoituksen tiedoksianto

Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.

Varoitus voidaan antaa tiedoksi myös toimittamalla se osakkeenomistajan 6 luvun 21 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai vuokralaisen sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan, jonka käytöstä vuokralainen on sopinut vuokranantajan kanssa. Lisäksi vastaanottajalle on lähetettävä heräteviesti tiedoksiannon saatavilla olosta toisessa sähköisessä viestintäkanavassa, jota tiedoksiannon vastaanottajan on perustelua olettaa käyttävän. Edellytyksenä sähköpostin tai muun sähköisen viestintäkanavan käytölle on, että ei ole ilmeistä, että vastaanottaja ei viestintäkanavan kautta saa tietoa varoituksesta. Jollei muuta näytetä, varoituksen tiedoksisääntöä katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Varoitusta ei voida antaa tiedoksi tässä momentissa tarkoitetulla tavalla, jos lähettäjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä ilmoittamaansa sähköistä viestintäkanavaa.

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 varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan

tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

4 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi viipymättä samalla tavalla kuin 3 a §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.

8 §

Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jäänyt omaisuus

Jos osakehuoneistoon tai osakkeenomistajan käytössä oleviin yhtiön tiloihin on osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottamisen jälkeen jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle, joka ei ota omaisuutta 2 momentissa säädettyssä määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta yhtiölle. Yhtiö voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä.

Määräaika on kuukausi siitä, kun yhtiö on ilmoittanut omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Määräaika on neljä kuukautta siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jos ilmoitusta ei saada toimitettua osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle.

Edellä 1 ja 2 momentissa säädettyä sovelletaan myös sellaiseen yhtiön tiloihin tai alueelle jätettyyn omaisuuteen, josta on merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle. Jollei tiedetä, kenelle tällainen omaisuus kuuluu, omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä on ilmoitettava tavalla, jolla osakkeenomistajilla, vuokralaisilla ja muilla osakehuoneistoissa asuvilla on mahdollista saada tieto asiasta. Määräaika omaisuuden siirtymiselle vastikkeetta yhtiölle on tällöin kuusi kuukautta ilmoituksen tekemisestä.

Yhtiön tulee huolehtia omaisuudesta osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen lukuun, kunnes tämä vastaanottaa sen tai kun 2 tai 3 momentissa tarkoitettu määräaika on kulunut. Yhtiö on vastuussa omaisuudelle tahallaan aiheutetusta tai huolimattomuudesta aiheutuneesta vahingosta. Osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu osakehuoneistossa asuva käyttöoikeuden saanut on velvollinen korvaamaan yhtiölle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa eikä mainitun lain 17 ja 18 §:ssä tarkoitettuun omaisuuteen.

9 luku

Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

13 §

Erityisen tarkastuksen määrääminen

Osakkeenomistaja voi hakea Lupa- ja valvontavirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä enintään 2 momentissa tarkoitettuun yhtiökokoukseen asti ulottuvalta ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitettulla tavalla. Hakemus Lupa- ja valvontavirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Jos yhtiön kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, erityisen tarkastuksen toimittamista haetaan kuitenkin Ahvenanmaan valtionvirastolta.

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 tilintarkastuslain 2 luvun 7 §:ssä, 3 luvun 10 §:ssä, 4 luvun 6–8 §:ssä ja 10 luvun 9 §:ssä säädetään tilintarkastajasta, sovelletaan myös erityiseen tarkastajaan.

14 a §

Toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa

Hallituksen ja isännöitsijän on varattava erityiselle tarkastajalle tilaisuus toimittaa erityinen tarkastus siinä laajuudessa, kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi, sekä annettava tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat sekä muuta sellaista tarkastuksen suorittamiseksi tarpeellista ammatillista selvitystä ja apua, jota erityinen tarkastaja pyytää.

15 §

Tarkastuslausunto

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunnossa on esitettävä pääasialliset havainnot sekä lausuttava myös siitä, ovatko yhtiön hallitus ja isännöitsijä täyttäneet viivytyksettä velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa 14 a §:ssä säädetyllä tavalla.

Hallituksen on ilmoitettava lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille kirjallisesti tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Ilmoitus on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Lausunto on pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. Jollei lausuntoa ole käsitelty yhtiökokouksessa, jonka kokouskutsu on lähetetty lausunnon yhtiölle toimittamisen jälkeen, on hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä, tilintarkastajalla, toiminnantarkastajalla tai osakkeenomistajalla oikeus hakea Lupa- ja valvontavirastolta 6 luvun 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua oikeutusta kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle käsittelemään erityistä tarkastusta koskevaa lausuntoa. Jos yhtiön kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, kutsuoikeutusta haetaan kuitenkin Ahvenanmaan valtionvirastolta.

16 §

Palkkio ja muut kustannukset

Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Tarkastaja voi vaatia yhtiöltä kohtuullisen ennakon tai vakuuden palkkiostaan. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

13 luku

Osakeanti

2 §

Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (*osakeantivaltuutus*). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmentävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.

18 luku

Yhtiön omat osakkeet

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.

2 a §

Erityinen osakkeiden lunastusehto

Yhtiöllä on velvollisuus 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseen osakkeenomistajalta silloin, kun osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteena oleva järjestely muuttuu tai päättyy eikä hallintaoikeutta voida kohdistaa aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin, lunastuksessa noudatetaan seuraavaa:

- 1) lunastushinta on osakkeen käypä hinta;
- 2) yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle viimeistään kuukautta ennen pysäköintipaikan hallinnan päättymistä yhtiön velvollisuudesta lunastaa osakkeenomistajan osakkeet;
- 3) osakkeiden lunastushinta on maksettava osakkeenomistajalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun pysäköintipaikan hallinta on päättynyt tai, jos lunastushinnasta ei ole päästy sopuun, kuukauden kuluttua lunastushinnan vahvistamisesta;
- 4) päätöksen lunastamisesta tekee hallitus.

Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä 2 momentin 2 kohdassa säädettyä lyhyemmästä määräajasta eikä mainitun momentin 3 kohdassa säädettyä pidemmästä määräajasta.

Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla.

4 §

Päätöksentekoa koskevat säännökset

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Päätös voidaan kuitenkin tehdä mainitun luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos yhtiö saa osakkeensa vastikkeetta eikä osakkeisiin liity maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta tai maksamatonta yhtiölainaosuutta. Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

5 §

Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö

Hankkimis- ja lunastamispäätöksessä on mainittava:

7) miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan ja osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

6 §

Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa

Yhtiökokous voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti ja siihen liittyvä yhtiöjärjestyksen muutos on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity.

22 luku

Yhtiön purkaminen

25 §

Konkurssi

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin yhtiökokouksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Hallitus saa kuitenkin tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Hallituksen on viipymättä ilmoitettava päätöksestä osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.

Osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan ja velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen lakkaavat kuukauden kuluttua siitä, kun pesähoitaja on antanut tälle tiedoksi

tuomioistuimen päätöksen yhtiön asettamisesta konkurssiin. Pesänhoitaja voi antaa päätöksen tiedoksi osakkeenomistajalle samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Päätöksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen toimittamisesta. Lisäksi pesänhoitajan on viipymättä toimitettava tieto päätöksestä osakehuoneistoon. Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on konkurssiin asettamista koskevan päätöksen antamisen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisen välisenä aikana vastuu vain sellaisesta kiinteistön ja rakennuksen välittömästä ylläpidosta, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöä.

Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan lakkaa. Sama koskee osakehuoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeuden lakkaamista. Osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle mainitusta ajankohdasta. Jos osakkeenomistaja laiminlyö ilmoituksen, vuokralaisella tai muulla käyttöoikeuden saaneella on oikeus saada osakkeenomistajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei osakkeenomistaja voi näyttää, että tämä muutoin tiesi osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta.

Haaste osakkeenomistajan häätämistä tämän hallintaoikeuden lakattua voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava osakehuoneistoon, jota asia koskee. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta haasteesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

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 asettaessa 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, noudatetaan mitä edellä 7 momentissa säädetään.

23 luku

Päätöksen moite

2 §

Mitätön yhtiökokouksen päätös

Osakkeenomistaja, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.

27 luku

Rangaistussäännökset

2 §

Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka tahallaan

1) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä,

2) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,

3) laiminlyö erityisen tarkastuksen toimittamisen estämiseksi tai viivyttämiseksi 9 luvun 14 a §:n mukaisen velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa, taikka

4) laiminlyö ilmoittaa erityisestä tarkastuksesta annettavan lausunnon valmistumisesta 9 luvun 15 §:n 2 momentissa säädettyssä ajassa tai laiminlyö pitää se nähtävänä mainitussa lainkohdassa edellytetyllä tavalla,

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, asunto-osakeyhtiörikkomuksesta sakkoon.

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3–6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten ja 4 §:n 2 momentin, 3 luvun 4 a §:n eikä tämän luvun 5 §:n soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

5 §

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla siihen sovellettavan yhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla sovellettavaa yhtiölakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla lain säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän lain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja 5 §:n vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos mainittujen säännösten mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi. Lain 3 luvun 4 a §:ää ei sovelleta yhtiöön, jossa on ennen tämän lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.

Ennen tämän lain voimaantuloa siirtyneeseen osakkeeseen sovelletaan lunastuslausekkeen osalta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Jos erityistä tarkastusta koskeva hakemus on rekisteröity Lupa- ja valvontavirastoon ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita erityistä tarkastusta koskevia säännöksiä.

Helsingissä 26.3.2026

Pääministeri

Petteri Orpo

Oikeusministeri Leena Meri

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 7 §:n 1 momentti sekä 8 luvun 3 §:n 2, 3 ja 5 momentti ja 4 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 8 luvun 3 §:n 5 momentti ja 4 §:n 2 momentti laissa 428/2024,

muutetaan 1 luvun 13 §:n 4–6 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan johtolause sekä 1 kohdan b ja c alakohta, 4 kohta, 5 a kohta, 6 kohta ja 7 kohta ja 5 momentti, 12 §:n 1 momentin 4 kohta, 13 §:n 3 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti, 4 luvun 2 §:n 2 momentti, 4 luvun 3 §:n otsikko, 5 luvun 1 §:n 1 momentti, 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 21 §, 23 §:n 2 momentti, 32 §:n 5 momentti, 33 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti, 7 luvun 6 §:n otsikko, 8 luvun 1 §, 2 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta ja 4 §:n 1 momentti, 9 luvun 13 §:n 1 momentti, 14 §, 15 § ja 16 §, 13 luvun 2 §:n 2 momentti, 18 luvun 2 § ja 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 7 kohta ja 6 §:n 1 momentti, 22 luvun 25 §, 23 luvun 2 §:n 3 momentti, 27 luvun 2 §:n 1 momentti ja 28 luvun 1 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 a kohta ja 5 momentti, 12 §:n 1 momentin 4 kohta, 13 §:n 3 momentti, 15 §:n 3 momentti, 6 luvun 7 §:n 2 momentti ja 21 § laissa 1330/2018, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti laissa 789/2020, 6 luvun 23 §:n 2 momentti laissa 661/2022, 6 luvun 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti laissa 183/2019, 9 luvun 13 § laissa 537/2025, 9 luvun 14 § laissa 625/2016 sekä 28 luvun 1 §:n 2 momentti laissa 152/2023, sekä

lisätään 1 luvun 2 §:ään uusi 3 momentti ja 13 §:ään uusi 7 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohtaan uusi d alakohta, 4 luvun 3 §:ään uusi 3 ja 4 momentti ja 8 §:ään uusi 2 momentti, 5 luvun 8 §:ään uusi 5 momentti, 6 lukuun uusi 33 a §, luvun 35 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, 7 luvun 6 §:ään uusi 3 momentti, 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin uusi 6 ja 7 kohta, 8 lukuun uusi 3 a ja 8 §, 9 lukuun uusi 14 a §, 18 lukuun uusi 2 a §, 24 luvun 2 §:n uusi 4 momentti, 28 lukuun uusi 5 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 luku

1 luku

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

2 §

2 §

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö

(uusi)

Asunto-osakeyhtiössä voi 1 ja 2 momentissa säädetyn estämättä olla osakkeita, jotka

tuottavat yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita toisen rakennuksen tai kiinteistön osassa sijaitsevaa pysäköintipaikkaa, joka on yhtiön hallinnassa kirjatun pysyväisluonteisen vuokraoikeuden tai käyttöoikeuden, rekisteröidyn rasiitteen, yhteisjärjestelyn tai osakeomistuksen perusteella.

13 §

13 §

Yhtiöjärjestyksen sisältö

Yhtiöjärjestyksen sisältö

(uusi)

Yhtiöjärjestyksestä on 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta käytävä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen tietojen sijasta ilmi kunkin osakeryhmän perusteella hallittavan pysäköintipaikan sijainti ja tunnus, pysäköintipaikan hallintaoikeuden peruste sekä hallintaoikeuden kesto, jos hallintaoikeus on määräaikainen.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitettussa perustamissopimuksessa.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitettussa perustamissopimuksessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

2 luku

2 luku

Osakkeet

Osakkeet

5 §

5 §

Lunastuslauseke

Lunastuslauseke

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

1) lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

1) lunastusoikeus koskee kaikkia osakkeen tai sen määräosan omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:

- b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso; *tai*
c) osake on saatu testamentin perusteella; (uusi)

- b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso;
c) osake on saatu testamentin perusteella;
d) *osakkeenomistajan läheinen on saanut osakkeen perintökaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella;*

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä sekä *muut* ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä sekä *tämän luvun 13 §:n 3 momentissa tarkoitettua* ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;

5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden *olemassaolosta ja* käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;

6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen; sekä

6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden *lunastushinnan suorittaneiden* lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen;

7) lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

7) lunastushinta on *muun kuin yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta* suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

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 suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytystä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.

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 suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytystä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin *aiemmista panttauksista ja muista rajoituksista vapaana. Lunastajan on ilman aiheutonta viivytystä haettava oikeutensa kirjaamista ja sen, jolta osake lunastetaan, annettava suostumuksensa lunastajan*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

*oikeuden kirjaamiseen
osakehuoneistorekisteriin.*

12 §

Osakeluettelo

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa, johon merkitään:

4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;

12 §

Osakeluettelo

Yhtiön osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa, johon merkitään:

4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika *ja, jos henkilö on kuollut, kuolinpäivä* sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;

13 §

*Omistusoikeuden siirron merkitseminen
osakeluetteloon*

Osakkeen saajan on toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

15 §

Osakeluettelon julkisuus

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

13 §

*Omistusoikeuden siirron merkitseminen
osakeluetteloon*

Osakkeen saajan on *viivytyksettä* toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

15 §

Osakeluettelon julkisuus

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle, *yhtiölle* tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

3 luku

Yhtiövastike

4 a §

Vesikustannusten jakaminen

3 luku

Yhtiövastike

4 a §

Vesikustannusten jakaminen

Voimassa oleva laki

Edellä 4 §:stä poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus.

4 luku

Kunnossapito

2 §

Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

3 §

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

(uusi)

(uusi)

Ehdotus

Edellä 4 §:ssä säädetystä poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. *Huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa vastikkeen perusteena on kyseisen huoneiston osalta väliaikaisesti käytettävä veden luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta.*

4 luku

Kunnossapito

2 §

Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet, eristeet ja ikkunat. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

3 §

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu ja tietojenantovelvollisuus

Osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa tai aluetta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

Osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että hänellä on tarvittavat tiedot huoneiston käyttöoikeuden saaneesta.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Osakkeenomistajan on yhtiön perustellusta pyynnöstä annettavat tiedot yhtiölle.

8 §

8 §

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta

(uusi)

Edellä 1 momentissa säädetty ilmoitusvelvollisuus koskee myös vikaa tai puutteellisuutta sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevassa yhtiön tilassa tai sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevalla alueella, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

5 luku

5 luku

Muutostyöt

Muutostyöt

1 §

1 §

Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. *Osakkeenomistaja vastaa muutostyön kunnossapidosta ja muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.*

8 §

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

Muutostyö yhtiön tiloissa

(uusi)

Osakkeenomistaja vastaa tässä pykälässä tarkoitetun muutostyön kunnossapidosta ja muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.

6 luku

Yhtiökokous

7 §

Osakkeenomistajien osallistuminen

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen.

Osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä **(yhtiökokouksen täsmäytyspäivä)** merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Edellä 1 momentissa tarkoitetut yhteystiedot tallennetaan osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan ilmoituksen perusteella.

23 §

Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä

6 luku

Yhtiökokous

7 §

Osakkeenomistajien osallistuminen

(kumotaan)

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle osakehuoneistorekisterissä olevaan postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Osakkeenomistaja voi ilmoittaa 1 momentissa tarkoitetun yhteystiedon tallennettavaksi osakehuoneistorekisteriin.

23 §

Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä

Voimassa oleva laki

Ehdotus

(ääniluettelo). Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi ja kotikunta sekä osakkeiden lukumäärä osakelajeittain ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa.

(ääniluettelo). Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi sekä osakkeiden lukumäärä osakeryhmittäin ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa.

32 §

*Maksuvelvollisuuden muuttaminen
kunnossapidon ja uudistuksen osalta*

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvasta vain näille huoneistoille etua tuottavasta uudistuksesta sekä tällaisen uudistyön kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien merkittävien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain tällaisten huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.

33 §

Päätös muusta uudistuksesta

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta uudistuksesta sekä tällaisen uudistyön kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien merkittävien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

(uusi)

33 a §

*Yhtiövastikkeen maksuperuste
sähköautojen latauspisteiden toteuttamista
koskevan uudistuksen osalta*

Jos yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä uudistuksesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta yhtiövastikeperusteesta, uudistuksesta ja uudistyön kunnossapidosta aiheutuvat kulut jaetaan tasan niiden osakehuoneistojen kesken, joille uudistus tuottaa etua.

35 §

35 §

Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

(uusi)

Osakkeenomistajien suostumusta ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan samaan tarkoitukseen käytettäviin osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston omistajan osakkeista ja äänistä.

(uusi)

Osakkeenomistajan suostumusta ei tarvita, kun hänen 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen osakkeiden tuottamaa oikeuttaan pysäköintipaikan hallintaan muutetaan hallintaoikeuden perusteena olevan järjestelyn muuttuessa tai päättyessä siten, että osakkeet tuottavat hallintaoikeuden aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

38 §

38 §

Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen

Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen

Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta

Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta

ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista ja:

1) yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa *osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyyden huomioon ottaen*;

2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:

1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;

2) ehdotukset selvitystilän alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;

3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;

4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;

5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

6) selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä

ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista ja:

1) yhtiön *rakennuksen ja muiden tilojen* kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa;

2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen *suhteessa tai, jos osakehuoneistoilla ja osakeryhmillä ei ole käypiä arvoja, samassa suhteessa kuin osakkeenomistajilla on yhtiön osakkeita.*

Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:

1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;

2) ehdotukset selvitystilän alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;

3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;

4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;

5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä;

(kumotaan)

aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista;

7) selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista; sekä

8) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.

Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi 41 §:ssä tarkoitettu riippumaton asiantuntija antamaan 2 momentissa tarkoitettua päätösehdotuksesta ja tiedoista perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunnossa on arvioitava:

1) täytyvätkö 1 momentissa säädetty määräenemmistöpäätöksen edellytykset; sekä

2) onko annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista.

Osakkeenomistaja voi kannattaa päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä. Jos päätös hyväksytään kokouksen jälkeen annetuilla äänillä, päätöksestä on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan ja 23 §:ssä tarkoitettu pöytäkirjan nähtävänä pitämisen määräaika ja 23 luvun 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu kanteen nostamisen määräaika alkavat viikon kuluttua yhtiökokouksen päättymisestä.

(uusi)

6) *tieto* yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista;

7) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuun päätösehdotukseen on liitettävä riippumattoman asiantuntijan arvio:

1) yhtiön kiinteistön ja rakennuksen sekä osakkeenomistajien osakeryhmien ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

2) siitä yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista.

Osakkeenomistaja voi kannattaa päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä. Jos päätös hyväksytään kokouksen jälkeen annetuilla äänillä, päätöksestä on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille *samalla tavalla* kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. *Edellä 23 §:ssä* tarkoitettu pöytäkirjan nähtävänä pitämisen määräaika ja 23 luvun 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu kanteen nostamisen määräaika alkavat viikon kuluttua yhtiökokouksen päättymisestä.

Selvitystilaa ja luovutusta koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapittoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Yhtiökokous voi 1 momentissa tarkoitettulla määräenemmistöllä päättää tämän momentin mukaisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.

39 §

Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta

Purkamista ja uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi tai jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (*lunastaja*), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa *osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyyys huomioon ottaen*. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet

rajoittamisesta sekä tällaista kunnossapitovastuun rajoittamista koskevan määräyksen ottamisesta yhtiöjärjestykseen ennen selvitystilasta ja luovutuksesta päättämistä. Päätös voidaan tehdä, jos yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Tällaista päätöstä koskevaan ehdotukseen on liitettävä 3 momentin mukainen riippumattoman asiantuntijan arvio.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.

39 §

Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta

Purkamista ja uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (*lunastaja*), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön rakennuksen tai muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (*vähemmistöosakkeenomistaja*), on

Voimassa oleva laki

Ehdotus

voidaan lunastaa
(vähemmistöosakkeenomistaja), on
vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa
lunastamista.

vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa
lunastamista.

7 luku

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

6 §

6 §

Hallituksen pöytäkirja

*Hallituksen pöytäkirjat ja osakehuoneistoa
koskevat asiakirjat*

(uusi)

*Osakkeenomistajalla on oikeus saada
viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta
osakehuoneistoaan koskevasta asiakirjasta,
jolla on merkitystä huoneiston käytön ja
kunnossapidon tai niistä aiheutuvien
kustannusten arvioinnin taikka
osakkeenomistajan oikeuksien tai
velvollisuuksien toteuttamisen kannalta.
Jäljennöstä ei kuitenkaan saa antaa, jos se
tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa.
Jäljennöksen antamisesta voidaan periä
hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.*

8 luku

8 luku

**Pääsy osakehuoneistoon ja
osakehuoneiston ottaminen yhtiön
hallintaan**

**Pääsy osakehuoneistoon ja
osakehuoneiston ottaminen yhtiön
hallintaan**

1 §

1 §

Pääsy osakehuoneistoon

Pääsy osakehuoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja
isännöitsijällä sekä hallituksen tai
isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä
osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista
osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista
tai osakehuoneistossa suoritettavaa
kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden
valvomista varten.

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja
isännöitsijällä sekä hallituksen tai
isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä
osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista
osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista
tai osakehuoneistossa suoritettavaa
kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden
valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

(uusi)

(uusi)

Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.

(uusi)

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti osakehuoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu etukäteen.

Jos osakehuoneistossa käydään muuna kuin osakkeenomistajan ja osakehuoneiston haltijan kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta käy ilmi käynnin syy, ilmoituksen jättäjän nimi ja käynnistä lisätietoja antavan tahon yhteystiedot.

Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.

Mitä tässä pykälässä säädetään pääsystä osakehuoneistoon sekä osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä, sovelletaan myös osakkeenomistajan tai osakehuoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

2 §

2 §

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

(uusi)

4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa;

4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; *tai*

5) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää;

5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

6) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen;

(uusi)

7) osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy.

3 §

Varoituksen antaminen

3 §

Varoituksen antaminen

Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.

(kumotaan)

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.

(kumotaan)

Jos varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan,

(kumotaan)

vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitetulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

(uusi)

3 a §

Varoituksen tiedoksianto

Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.

Varoitus voidaan antaa tiedoksi myös toimittamalla se osakkeenomistajan 6 luvun 21 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai vuokralaisen sellaiseen sähköiseen viestintäkanavaan, jonka käytöstä vuokralainen on sopinut vuokranantajan kanssa. Lisäksi vastaanottajalle on lähetettävä heräteviesti tiedoksiannon saatavilla olost toisessa sähköisessä viestintäkanavassa, jota tiedoksiannon vastaanottajan on perustelua olettaa käyttävän. Edellytyksenä sähköpostin tai muun sähköisen viestintäkanavan käytölle on, että ei ole ilmeistä, että vastaanottaja ei viestintäkanavan kautta saa tietoa varoituksesta. Jollei muuta näytetä, varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Varoitusta ei voida antaa tiedoksi tässä momentissa tarkoitetulla tavalla, jos lähettäjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi

estynyt käyttämästä ilmoittamaansa sähköistä viestintäkanavaa.

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 varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuhuvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitetulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

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 3 §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.

4 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi *viipymättä* samalla tavalla kuin 3 a §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.

Edellä 1 momentissa säädettyä määräaikaa ei sovelleta, jos yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamista ulkomailla oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle haetaan siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään. Päätöksen tiedoksi antamista on tällöin haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

(kumotaan)

(uusi)

8 §

Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jäänyt omaisuus

Jos osakehuoneistoon tai osakkeenomistajan käytössä oleviin yhtiön tiloihin on osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottamisen jälkeen jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle, joka ei ota omaisuutta 2 momentissa säädettyssä määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta yhtiölle. Yhtiö voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden, paitsi jos kyse on valokuvista, asiakirjoista tai muista vastaavista esineistä.

Määräaika on kuukausi siitä, kun yhtiö on ilmoittanut omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä. Määräaika on neljä kuukautta siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jos ilmoitusta ei saada toimitettua osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle.

Edellä 1 ja 2 momentissa säädettyä sovelletaan myös sellaiseen yhtiön tiloihin tai alueelle jätettyyn omaisuuteen, josta on merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle. Jollei tiedetä, kenelle tällainen omaisuus kuuluu, omaisuudesta ja sen omistusoikeuden siirtymisestä on ilmoitettava tavalla, jolla osakkeenomistajilla, vuokralaisilla ja muilla osakehuoneistoissa asuvilla on mahdollista saada tieto asiasta. Määräaika omaisuuden

siirtymiselle vastikkeetta yhtiölle on tällöin kuusi kuukautta ilmoituksen tekemisestä.

Yhtiön tulee huolehtia omaisuudesta osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen lukuun, kunnes tämä vastaanottaa sen tai kun 2 tai 3 momentissa tarkoitettu määräaika on kulunut. Yhtiö on vastuussa omaisuudelle tahallaan aiheutetusta tai huolimattomuudesta aiheutuneesta vahingosta. Osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu osakehuoneistossa asuva käyttöoikeuden saanut on velvollinen korvaamaan yhtiölle huolenpidosta ja hävittämisestä aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Omistusoikeus omaisuuteen ei kuitenkaan siirry eikä omaisuutta saa jätteitä lukuun ottamatta hävittää, jos muusta laista muuta johtuu.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa eikä mainitun lain 17 ja 18 §:ssä tarkoitettuun omaisuuteen.

9 luku

9 luku

Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus**Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus**

13 §

13 §

*Erityisen tarkastuksen määrääminen**Erityisen tarkastuksen määrääminen*

Osakkeenomistaja voi hakea Lupa- ja valvontavirastolta 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 tarkoitettulla tavalla. Hakemus Lupa- ja valvontavirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Jos yhtiön kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, erityisen tarkastuksen toimittamista haetaan kuitenkin Ahvenanmaan valtionvirastolta.

Osakkeenomistaja voi hakea Lupa- ja valvontavirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä enintään 2 momentissa tarkoitettuun yhtiökokoukseen asti ulottuvalta ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitettulla tavalla. Hakemus Lupa- ja valvontavirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Jos yhtiön kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, erityisen tarkastuksen

toimittamista haetaan kuitenkin
Ahvenanmaan valtionvirastolta.

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 tilintarkastuslain 2 luvun 7 §:ssä, 3 luvun 9 ja 10 §:ssä, 4 luvun 6–8 §:ssä ja 10 luvun 9 §:ssä säädetään tilintarkastajasta, sovelletaan myös erityiseen tarkastajaan.

(uusi)

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 tilintarkastuslain 2 luvun 7 §:ssä, 3 luvun 10 §:ssä, 4 luvun 6–8 §:ssä ja 10 luvun 9 §:ssä säädetään tilintarkastajasta, sovelletaan myös erityiseen tarkastajaan.

14 a §

Toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa

Hallituksen ja isännöitsijän on varattava erityiselle tarkastajalle tilaisuus toimittaa erityinen tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat sekä muuta sellaista tarkastuksen suorittamiseksi tarpeellista ammatillista selvitystä ja apua, jota erityinen tarkastaja pyytää.

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.

(uusi)

15 §

Tarkastuslausunto

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunnossa on esitettävä pääasialliset havainnot sekä lausuttava myös siitä, ovatko yhtiön hallitus ja isännöitsijä täyttäneet viivytyksettä velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa 14 a §:ssä säädetyllä tavalla.

Hallituksen on ilmoitettava lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille

kirjallisesti tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Ilmoitus on toimitettava kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Lausunto on pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä ilmoitetussa paikassa, viivytystä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. Jollei lausuntoa ole käsitelty yhtiökokouksessa, jonka kokouskutsu on lähetetty lausunnon yhtiölle toimittamisen jälkeen, on hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä, tilintarkastajalla, toiminnantarkastajalla tai osakkeenomistajalla oikeus hakea Lupa- ja valvontavirastolta 6 luvun 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua oikeutusta kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle käsittelemään erityistä tarkastusta koskevaa lausuntoa. Jos yhtiön kotipaikka on Ahvenanmaan maakunnassa, kutsuoikeutusta haetaan kuitenkin Ahvenanmaan valtionvirastolta.

16 §

Palkkio ja muut kustannukset

Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista. Tuomioistuim voi kuitenkin erityisistä syistä velvoittaa tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kokonaan tai osittain korvaamaan yhtiölle sen kulut.

13 luku

Osakeanti

2 §

Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset

16 §

Palkkio ja muut kustannukset

Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Tarkastaja voi vaatia yhtiöltä kohtuullisen ennakon tai vakuuden palkkiostaan. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

13 luku

Osakeanti

2 §

Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (*osakeantivaltuutus*). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmettävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (*osakeantivaltuutus*). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmettävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa *kaksi vuotta* yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.

18 luku

Yhtiön omat osakkeet

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.

(uusi)

18 luku

Yhtiön omat osakkeet

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.
(kumotaan)

2 a §

Erityinen osakkeiden lunastusehto

Yhtiöllä on velvollisuus 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseen osakkeenomistajalta silloin, kun osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteena oleva järjestely muuttuu tai päättyy eikä hallintaoikeutta voida kohdistaa aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin, lunastuksessa noudatetaan seuraavaa:

- 1) lunastushinta on osakkeen käypä hinta;
 - 2) yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle viimeistään kuukautta ennen pysäköintipaikan hallinnan päättymistä yhtiön velvollisuudesta lunastaa osakkeenomistajan osakkeet;
 - 3) osakkeiden lunastushinta on maksettava osakkeenomistajalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun pysäköintipaikan hallinta on päättynyt tai, jos lunastushinnasta ei ole päästy sopuun, kuukauden kuluttua lunastushinnan vahvistamisesta;
 - 4) päätöksen lunastamisesta tekee hallitus.
- Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä 2 momentin 2 kohdassa säädettyä lyhyemmästä määräajasta eikä mainitun momentin 3 kohdassa säädettyä pidemmästä määräajasta.
- Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla.

4 §

4 §

Päätöksentekoa koskevat säännökset

Päätöksentekoa koskevat säännökset

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. *Päätös voidaan kuitenkin tehdä mainitun luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos yhtiö saa osakkeensa vastikkeetta eikä osakkeisiin liity maksamatonta erääntyneitä yhtiövastiketta tai maksamatonta yhtiölainaosuutta.* Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

5 §

5 §

Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö

Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö

Hankkimis- ja lunastamispäätöksessä on mainittava:

Hankkimis- ja lunastamispäätöksessä on mainittava:

7) miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan.

7) miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan ja osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

6 §

6 §

*Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen
eräissä tilanteissa**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.

Yhtiökokous voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti *ja siihen liittyvä yhtiöjärjestyksen muutos* on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity.

22 luku

22 luku

Yhtiön purkaminen**Yhtiön purkaminen**

25 §

25 §

*Konkurssi**Konkurssi*

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin hallituksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin *yhtiökokouksen* tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. *Hallitus saa kuitenkin tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Hallituksen on viipymättä ilmoitettava päätöksestä osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.*

(uusi)

Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.

(uusi)

Osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan ja velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen lakkaavat kuukauden kuluttua siitä, kun pesäinhoitaja on antanut tälle tiedoksi tuomioistuimen päätöksen yhtiön asettamisesta konkurssiin. Pesäinhoitaja voi antaa päätöksen tiedoksi osakkeenomistajalle samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Päätöksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan tietoon

(uusi)

seitsemäntenä päivänä päätöksen toimitamisesta. Lisäksi pesäinhoitajan on viipymättä toimitettava tieto päätöksestä osakehuoneistoon. Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on konkurssiin asettamista koskevan päätöksen antamisen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisen välisenä aikana vastuu vain sellaisesta kiinteistön ja rakennuksen välittömästä ylläpidosta, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöä.

Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan lakkaa. Sama koskee osakehuoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeuden lakkaamista. Osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle mainitusta ajankohdasta. Jos osakkeenomistaja laiminlyö ilmoituksen, vuokralaisella tai muulla käyttöoikeuden saaneella on oikeus saada osakkeenomistajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei osakkeenomistaja voi näyttää, että tämä muutoin tiesi osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta.

(uusi)

Haaste osakkeenomistajan häätämisestä tämän hallintaoikeuden lakattua voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, noudattaen, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava osakehuoneistoon, jota asia koskee. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta haasteesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

Jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö

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.

23 luku

Päätöksen moite

2 §

Mitätön yhtiökokouksen päätös

Osakkeenomistaja, *hallitus*, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.

27 luku

Rangaistussäännökset

2 §

Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka tahallaan
2) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä taikka

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, *noudatetaan, mitä edellä 7 momentissa säädetään.*

23 luku

Päätöksen moite

2 §

Mitätön yhtiökokouksen päätös

Osakkeenomistaja, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.

27 luku

Rangaistussäännökset

2 §

Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka tahallaan
1) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä,

3) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,

(uusi)

(uusi)

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *asunto-osakeyhtiörikkomuksesta sakkoon.*

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3–6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten eikä 2 luvun 4 §:n 2 momentin soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

(uusi)

2) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,

3) *laiminlyö erityisen tarkastuksen toimittamisen estämiseksi tai viivyttämiseksi 9 luvun 14 a §:n mukaisen velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa, taikka*

4) *laiminlyö ilmoittaa erityisestä tarkastuksesta annettavan lausunnon valmistumisesta 9 luvun 15 §:n 2 momentissa säädettyssä ajassa tai laiminlyö pitää se nähtävänä mainitussa lainkohdassa edellytetyllä tavalla,*

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *asunto-osakeyhtiörikkomuksesta sakkoon.*

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3–6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten ja 4 §:n 2 momentin, 3 luvun 4 a §:n eikä tämän luvun 5 §:n soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

5 §

**Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön
vahingonkorvausvelvollisuus**

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla siihen sovellettavan yhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla sovellettavaa yhtiölakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla lain säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämän lain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja 5 §:n vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos mainittujen säännösten mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi. Lain 3 luvun 4 a §:ää ei sovelleta yhtiöön, jossa on ennen tämän lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.

Ennen tämän lain voimaantuloa siirtyneeseen osakkeeseen sovelletaan lunastuslausekkeen osalta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Jos erityistä tarkastusta koskeva hakemus on rekisteröity Lupa- ja valvontavirastoon ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita erityistä tarkastusta koskevia säännöksiä.

Valtioneuvoston asetus

osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
muutetaan osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen (365/2010) 4 §:n 5 kohta, 5 §:n 11 kohta ja 6 §:n 1 momentin 4 kohta, sekä
lisätään asetuksen 4 §:ään uusi 8 a, 8 b ja 16 kohta, 5 §:ään uusi 3 a ja 6 a, 7 a ja 14 kohta sekä 6 §:n 1 momenttiin uusi 5 ja 6 kohta seuraavasti:

4 §

Tiedot osakehuoneistosta

Osakehuoneistosta isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

5) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi, jos osakeryhmästä on edelleen paperinen osakekirja;

8 a) tarvittaessa maininta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 5 momentissa tai 6 luvun 33 §:n 1 momentissa tarkoitetun uudistuksen kunnossapidon kustannusten kattamiseksi;

8 b) tarvittaessa maininta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 a §:ssä tarkoitetun sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen kustannusten kattamiseksi;

16) tarvittaessa maininta siitä, että osakehuoneiston hallinta perustuu asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuun järjestelyyn sekä hallintaoikeuden keskeiset ehdot.

5 §

Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista

Yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

3 a) tarvittaessa asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikkojen hallinnan peruste;

6 a) kiinteistön rasite- ja yhteisjärjestelyt;

7 a) pyynnöstä tieto siitä, kuinka monessa osakehuoneistossa asukkaana on rekisteritietojen perusteella osakkeenomistaja;

11) maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja -tutkimuksista, asbesti- ja haitta-ainekartoituksista ja sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;

14) maininta sellaisista yhtiössä ja huoneistoissa tehdyistä olennaisista tutkimuksista ja korjauksista, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa huoneiston käyttöön tai käyttökustannuksiin.

6 §

Tiedot yhtiön taloudesta

Yhtiön taloudesta isännöitsijäntodistuksessa on oltava:

-
- 4) tiedot yhtiön vakuutuksista;
 - 5) tiedot uudiskohteen vakuuksista;
 - 6) tiedot osakeryhmäkohtaisesta ennakkorahastointiosuudesta tai maksetuista vastike-ennakoista.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 . .