Hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asunto-osakeyhtiölaki, jolla korvattaisiin voimassa oleva asunto-osakeyhtiöistä vuonna 1926 annettu laki.

Lakia sovellettaisiin kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin sekä pääsääntöisesti myös lain voimaantulon jälkeen perustettaviin niin sanottuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin.

Ehdotukseen on pyritty sisällyttämään kaikki ne yhtiön hallintoa koskevat säännökset, jotka asunto-osakeyhtiön säännönmukaisessa toiminnassa tulevat sovellettaviksi. Ehdotettu laki vastaisi rakenteeltaan mahdollisuuksien mukaan osakeyhtiölakia.

Laki sisältäisi säännökset osakkeista, osakekirjoista ja osakeluettelosta, yhtiövastikkeesta, yhtiökokouksesta, yhtiön hallituksesta ja isännöitsijästä, tilintarkastuksesta, tilinpäätöksestä ja yhtiön varojen käyttämisestä, huoneiston muutostöistä ja kunnossapitovastuusta sekä yhtiön pakkokeinoista osakkeenomistajaa kohtaan. Osakeyhtiölain säännöksistä asunto-osakeyhtiöihin sovellettaisiin edelleen yhtiön perustamista, osakepääoman korottamista ja alentamista, selvitystilaa ja purkamista, sulautumista, konsernikäsitteen määrittelyä, tilintarkastuksen toimittamista sekä vahingonkorvausta koskevia säännöksiä.

Ehdotuksella helpotettaisiin jonkin verran yhtiöjärjestyksen muuttamista, kun kysymys on osakkeisiin liittyvään hallintaoikeuteen kohdistuvista muutoksista. Kohtuuttomiin tilanteisiin johtavien yhtiöjärjestysmääräysten muuttamiseksi ehdotetaan, että tuomioistuin voisi joko yhtiön tai osakkeenomistajan vaatimuksesta muuttaa kohtuuttomana pidettävää yhtiöjärjestyksen määräystä.

Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan pyritään sääntelemään nykyistä selkeämmin määrittelemällä laissa se, mitä menoja yhtiössä voidaan kattaa yhtiövastiketta perimällä. Myös yhtiövastikkeen jakoperusteen muuttamista helpotettaisiin nykyisestä silloin, kun yhtiössä halutaan ottaa käyttöön hyödykkeen kulutukseen perustuva vastikkeen maksuvelvollisuus.

Rakennusten peruskorjaustoiminnan edellytykset selkiintyisivät nykyisestä mainittujen yhtiövastiketta koskevien sekä eräiden muiden säännösten myötä. Huoneiston kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan välillä ehdotetaan myös täsmennettäväksi. Osakkeenomistajan mahdollisuuksia tehdä huoneistossaan muutostöitä tai rakentaa lisää laajennettaisiin jonkin verran. Vastaavasti tehostettaisiin yhtiön mahdollisuuksia valvoa, että muutostyöt suoritetaan asianmukaisesti.

Uudistus ei vaatisi asunto-osakeyhtiöitä välttämättä muuttamaan uuden lain kanssa ristiriidassa olevia yhtiöjärjestyksiään.

Ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annettuun lakiin eli rajoituslakiin ehdotetaan muutosta, jolla parannettaisiin Suomessa asuvien ulkomaalaisten mahdollisuuksia asunnon hankintaan. Asunto-osakkeiden hankkiminen tulisi rajoituslain säännösten estämättä mahdolliseksi sellaiselle ulkomaan kansalaiselle, jolla on kotipaikka Suomessa.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden kuluttua sen hyväksymistä ja vahvistamista seuraavan kalenterivuoden alusta. Rajoituslakiin ehdotettu muutos on tarkoitettu tulemaan voimaan heti, kun laki on hyväksytty ja vahvistettu.

301234D

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
YLEISPERUSTELUT	3
1. Johdanto	3
2. Nykyinen tilanne ja sen arviointi	4
3. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys	5
3.1. Tavoitteet	5
3.2. Lakiehdotuksen laajuus ja rakenne	6
3.3. Ehdotuksen pääkohdat	7
Soveltamisala	7
Osakkeet ja osakekirjat	7
Yhtiön hallinto	7
Yhtiövastike	8
Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja kohtuullistaminen	8
Tilinpäätös ja tilintarkastus	9
Huoneiston muutostyöt ja kunnossapitovastuu	9
Rakennuksen peruskorjaukset ja -parannukset	10
Yhtiön pakkokeinot	10
Ulkomaalaisten asunnonhankinta	10
Voimaantulo	11
4. Valmisteluvaiheet ja -elimet	11
5. Esityksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset	12
6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	12
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	12
1. Lakiehdotusten perustelut	12
1.1. Asunto-osakeyhtiölaki	12
1 luku. Yleisiä säännöksiä	12
2 luku. Osakkeet	21
3 luku. Yhtiökokous	28
4 luku. Yhtiön johto	45
5 luku. Tilintarkastus	50
6 luku. Tilinpäätös ja yhtiön varojen käyttäminen	51
7 luku. Huoneistoa koskevat säännökset	54
8 luku. Yhtiön pakkokeinot	60
9 luku. Erinäisiä säännöksiä	65
10 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset	66
1.2. Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita	68
2. Voimaantulo	68
LAKITEKSTIT	69
1. Asunto-osakeyhtiölaki	69
2. Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta	88
LIITE	89
Rinnakkaisteksti	89

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Maassamme on lähes 60 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa arvioidaan asuvan noin 1,7 miljoonaa ihmistä. Suomalaisista asuu siten hieman alle kolmannes asunto-osakeyhtiömuotoisessa asunnossa. Asuntoja näissä yhtiöissä on jonkin verran yli 600 000 kappaletta, eli noin kolmannes kaikista asunnoista. Asunto-osakeyhtiö on siten hyvin merkittävä asumismuoto ja asunnon hallintamuoto. Asunto-osakeyhtiöiden toiminnan sääntely koskettaa suurta määrää kansalaisia.

Uusien perustettujen asunto-osakeyhtiöiden koko on 1960-luvun loppupuolelta lähtien pienentynyt. Tämä johtuu rivitaloasumisen yleistymisestä ja siitä, että muussakin pientaloasumisessa on siirrytty asunto-osakeyhtiömuotoon. Tähän lienevät osaltaan vaikuttaneet asuntokaupan leimaverotusta koskevat säännökset.

Voimassa oleva laki asunto-osakeyhtiöistä on pääosin vuodelta 1926 (30/26). Tämän lisäksi asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan vuonna 1980 voimaan tulleen osakeyhtiölain (734/78) lähes kaikkia säännöksiä.

Asunto-osakeyhtiöiden oikeudellinen perusrakenne on peräisin tavallisesta osakeyhtiöstä, jonka tarkoituksena on yleensä taloudellisen hyödyn tavoittelu. Asunto-osakeyhtiö eroaa oleellisesti tavallisesta osakeyhtiöstä, koska asunto-osakeyhtiön päätarkoitus on osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen. Asunto-osakeyhtiön tarkoitusta voidaan pitää itse asiassa osuustoiminnallisena. Asunto-osakeyhtiö on oikeudelliselta muodoltaan melko mutkikas, mutta tästä huolimatta se on osoittautunut yhteisöasumisessa onnistuneeksi.

Se, että asunto-osakeyhtiöön ollaan yleisesti melko tyytyväisiä, johtunee monista seikoista. Osakeyhtiöissä noudatettu hallintomuoto soveltuu hyvin myös asunto-osakeyhtiöön. Asunto-osakeyhtiömuoto on käytännöllinen asunnon hankinnan rahoituksessa, kun osakkeet hyväksytään yleensä luoton vakuudeksi. Osakeomistus on yksinkertaista myös asuntoa myytäessä.

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on sangen omintakeinen. Muissa maissa omistusasumista kerrostaloissa tai muissa moniasuntoisissa taloissa ei juuri ole järjestetty erityisen asunto-osakeyhtiömuodon puitteissa. Tällaista omistusasumista varten on eri maissa luotu erilaisia järjestelmiä. Muissa pohjoismaissa on muun muassa melko yleisesti käytössä osuustoiminnallisen yhteisön jäsenyyteen eli niin sanotuille asumisoikeusyhdistyksille perustuva asuntojen hallinta. Omistusasuminen kerrostaloissa voi toiseksi perustua suoraan kiinteistön omistukseen. Tällöin asunnot saattavat olla asukkaiden yksinomaisessa omistuksessa ja tontti sekä rakennuksen yleiset tilat asukkaiden yhteisomistuksessa. Kiinteistön omistamiseen perustuvia järjestelmiä on käytössä Keski-Euroopan maissa. Asunnon omistamiseen perustuvassa yhteisöasumisessa esille tulevat ongelmat ovat paljolti samoja järjestelmästä riippumatta. Toisaalta järjestelmien erot kuitenkin jossain määrin vaikeuttavat niiden vertailua keskenään.

Tämän esityksen kannalta ehkä mielenkiintoisimpia kysymyksiä on se, minkälaisia ovat erilaisissa omistusasumismuodoissa asukkaiden maksuvelvollisuutta koskevat normit erityisesti, kun on kysymys perusparannuksista ja muista laatutasoa kohottavista uudistuksista. Yleensä on lähdetty siitä, että asukkaat ovat velvolliset osallistumaan sellaisiin yhteisen talonsa kustannuksiin, jotka ovat tarpeen asuntojen pysyttämiseksi ajanmukaisessa kunnossa. Toisaalta yksittäistä asukasta on myös pyritty normeilla suojaamaan esimerkiksi huomatta-

van suurilta maksurasituksilta tai ylellisyysluonteisten hankkeiden aiheuttamilta kustannuksilta. Ehdottoman tarkkarajaisesti ei asukkaiden maksuvelvoitteita perusparannustilanteissa ole kuitenkaan yleensä säännelty.

2. Nykyinen tilanne ja sen arviointi

Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa säännellään asunto-osakeyhtiöistä vuonna 1926 annetussa laissa ja osakeyhtiölaissa. Osakeyhtiölaki on myös asunto-osakeyhtiöitä koskeva yleislaki ja asunto-osakeyhtiölakiin taas on otettu ne erityissäännökset, jotka on katsottu tarpeelliseksi asunto-osakeyhtiön erityisluonteen vuoksi. Asunto-osakeyhtiölakia on muutettu sen voimassaoloaikana vain yhden kerran, uuden osakeyhtiölain säätämisen yhteydessä vuonna 1978. Muutokset olivat lähinnä teknisiä. Laki on sangen suppea sisältäen 27 pykälää. Laki on siten pääosiltaan laadittu nykyisestä olennaisesti poikkeavissa oloissa. Asunto-osakeyhtiöissä on tullut esiin monia kysymyksiä, joihin voimassa olevasta laista ei ole ollut saatavissa vastausta ja joissa oikeuden sisältö on siten vähitellen muotoutunut oikeuskäytännössä. Osakeyhtiölain soveltamista lähes sellaisenaan asunto-osakeyhtiöihin ei myöskään voida pitää tyydyttävänä järjestelynä, koska osakeyhtiölain säännöstö on laadittu asumisyhteisön tarpeista selvästi poikkeavaa tarkoitusta varten.

Asunto-osakeyhtiö määritellään lain 1 §:ssä mainitsemalla yhtiön tarkoitus, asettamalla vaatimus, että yli puolet huoneistojen lattiapinta-alasta on oltava varattu asumiskäyttöön, sekä vaatimalla, että jokainen osake tuottaa tavallisesta osakeoikeudesta poikkeavan hallintaoikeuden tiettyyn huoneistoon. Jotta yhtiötä voitaisiin pitää asunto-osakeyhtiönä, sen rakennuksessa on oltava vähintään kaksi huoneistoa. Asunto-osakeyhtiölain soveltamisalan suhteen ei ole ilmennyt merkittäviä ongelmia.

Asunto-osakeyhtiön perustamista koskevat säännökset ovat pääosin osakeyhtiölaissa. Asunto-osakeyhtiölaissa on perustamiseen liittyviä erityissäännöksiä yhtiöjärjestyksen pakollista sisältöä koskevassa 3 §:ssä. Yhtiöjärjestykseen on, sen lisäksi mitä osakeyhtiölaissa on säädetty, otettava rakennusten asemaa, huoneistoja, osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta sekä yhtiövastiketta koskevia määräyksiä. Lisäksi lain 5 §:ssä on perustamisvaiheeseen liittyviä osaketta ja osakemerkintää koskevia säännöksiä. Yhtiön perustamista koskeva säännöstö sinänsä on toiminut tyydyttävästi. Laissa ei kuitenkaan ole säännöksiä asunto-osakeyhtiön osakkeen ostajan asemasta tämän hankkiessa asunnon vielä rakenteilla olevasta talosta, mikä on käytännössä osoittautunut vakavaksi puutteeksi.

Osakkeita ja osakekirjoja koskevat säännökset ovat osakeyhtiölaissa. Lisäksi asunto-osakeyhtiölaissa on eräitä erityissäännöksiä, kuten säännökset kiellosta antaa millekään osakkeelle etuoikeutta ennen muita, kiellosta jakaa samaan huoneistoon kuuluvia osakkeita sekä eräistä osakekirjaan tehtävistä merkinnöistä.

Yhtiön johtoa sekä yhtiökokousta koskevat säännökset ovat myös suurelta osin osakeyhtiölaissa. Osakeyhtiölain säätämisen yhteydessä asunto-osakeyhtiölakiin otettiin kuitenkin uusi 6 a § yhtiön hallituksesta ja isännöitsijästä. Tuolloin muun muassa säädettiin, että isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtajana. Asunto-osakeyhtiölaissa on myös eräitä säännöksiä päätöksenteosta yhtiökokouksessa sekä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Lain 7 §:ään sisältyy muun muassa tahdonvaltainen säännös, jolla yhtiökokoukseen osallistuvan äänimäärä on rajoitettu viidesosaan kaikista kokouksessa edustetuista äänistä. Lain 8 §:ssä säädetään taas yhtiöjärjestyksen muuttamisesta silloin, kun muutos koskee osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta. Tällaiseen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on nykyisin saatava kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Näin korkeaa kynnystä muutoksen tekemiselle voidaan pitää useimmissa tilanteissa tarpeettoman ankarana. Epäkohta on myös se, että selkeiden säännösten puuttuessa asunto-osakeyhtiöissä ei läheskään aina tiedetä, millä tavoin päätökset tietyissä, esimerkiksi perusparantamista koskevissa asioissa voidaan tehdä.

Laissa on eräitä osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia säännöksiä, mutta keskeisiä kysymyksiä on myös jäänyt laissa sääntelemättä. Ehkä keskeisin sääntelemätön asia on yhtiövastikkeen sisältö, toisin sanoen minkälaisten menojen maksamiseksi osakkeenomistaja on velvollinen suorittamaan yhtiölle yhtiövastiketta. Asunto-osakeyhtiölaissa on säännöksiä osakkeenomistajan oikeudesta tehdä muutoksia hallitsemansa huoneiston sisustaan sekä säännöksiä siitä, miten huoneis-

ton kunnossapitovastuu jakautuu yhtiön ja osakkeenomistajan kesken. Laissa on myös säännöksiä oikeudesta luovuttaa huoneisto toisen käyttöön sekä kantamisesta ja vastaamisesta huoneistoa koskevissa asioissa. Nämä säännökset ovat pääosin toimineet tyydyttävästi.

Yhtiövastikkeen saaminen osakkeenomistajilta on voimassa olevassa laissa pyritty turvaamaan erityisen hyvin. Vastikemaksun laiminlyönti voi olla perusteena osakkeenomistajan irtaimen omaisuuden pidätysoikeuden käyttämiselle samoin kuin huoneiston ottamiselle yhtiön hoidettavaksi. Huoneisto voidaan ottaa yhtiön hoitoon muillakin laissa luetelluilla perusteilla. Päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hoitoon tehdään yksinkertaisella ääntenenemmistöllä yhtiökokouksessa. Osakkeenomistajalla on lain mukaan oikeus saattaa hoitoon ottamista koskeva päätös tuomioistuimen lopullisesti ratkaistavaksi. Pidätysoikeudella ei ole ollut yhtiöille käytännössä suurta merkitystä. Sen sijaan huoneiston ottaminen yhtiön hoitoon on toiminut tehokkaana pakkokeinona velvollisuuksiaan rikkonutta osakkeenomistajaa vastaan. Sen käyttöä koskevissa säännöksissä ei ole ilmennyt suuria puutteita, joskin hoitoon ottamista koskevat päätökset ovat usein johtaneet asian käsittelyyn tuomioistuimessa. Nykyisessä laissa ei ole säännöksiä vastikkeenmaksuvelvollisuudesta osakkeiden omistusoikeuden luovutustilanteissa, mikä on aiheuttanut jossain määrin ongelmia.

Nykyistä lakia ei kaikilta osin sovelleta niihin asuntotarkoitusta varten perustettuihin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity ennen nykyisen lain voimaantuloa vuonna 1926.

Asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annettua lakia (219/39) eli niin sanottua rajoituslakia. Tästä seuraa, että huomattava osa asunto-osakeyhtiöistämme on sellaisia, joiden osakkeita ulkomaalaiset eivät saa omistaa. Ennen muuta tästä aiheutuu ongelmia Suomessa pysyvästi asuville ulkomaalaisille samoin kuin Suomeen palaaville entisille Suomen kansalaisille. Ongelmaan on kiinnitetty viimeksi huomiota eduskunnan ulkoasiainvaliokunnan mietinnössä n:o 7 valtioneuvoston selonteosta Suomen suhtautumisesta Länsi-Euroopan yhdentymiskehitykseen 1990. Mietinnössä todetaan, että Suomessa asuviin ulkomaalaisiin ei tulisi soveltaa rajoituksia, jotka koskevat pysyvän tai loma-asunnon hankkimista.

3. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys

3.1. Tavoitteet

Vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölakia säädettäessä asunto-osakeyhtiömuoto oli vielä kehittymässä. Tuolloin ei vielä voitu ennakoida kaikkia niitä asunto-osakeyhtiöissä esiin tulevia tilanteita, joiden ratkaisemiseen lakia on sittemmin jouduttu soveltamaan. Niinpä voimassa oleva oikeus on monessa asiassa saanut sisältönsä vasta oikeuskäytännöstä. Esityksen tavoitteena on saada aikaan ajanmukainen, asunto-osakeyhtiöissä ilmeneviä ongelmia nykyistä paremmin ratkaiseva sääntely. Lain uudistamisessa on toisaalta voitava säilyttää nykyisen asunto-osakeyhtiömuodon kiistattomat edut.

Siitä, että asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan useissa kohdin myös osakeyhtiölain säännöksiä sellaisenaan, aiheutuu jossain määrin ongelmia. Osakeyhtiölain säännöksiä ei ole laadittu ottaen huomioon asunto-osakeyhtiöiden tavallisesta osakeyhtiöstä poikkeavaa luonnetta. Hankaluuksia aiheuttaa jossakin määrin myös se, että asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset sijoittuvat kahteen eri lakiin. Uudistuksella pyritään siihen, että keskeiset asunto-osakeyhtiön toimintaa koskevat säännökset sisältyisivät yhteen lakiin. Tällöin säännöksissä voidaan myös mahdollisimman hyvin ottaa huomioon asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet.

Asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa on merkittävä osa asuntorakennuskannasta. Yhtiöiden päätöksentekoa koskevat säännökset vaikuttavat osaltaan siihen, miten hyvin tämä rakennuskanta voidaan pitää ajanmukaisessa kunnossa. Voimassa olevasta oikeudesta ei sinänsä seuraa erityisiä esteitä rakennusten kunnossapidolle ja uudistamiselle. Sen sijaan siitä, etteivät noudatettavat menettelysäännöt aina ole kirjoitettujen lainsäännösten puuttuessa asunto-osakeyhtiöissä tiedossa, saattaa aiheutua vaikeuksia korjaustöiden toteuttamisessa. Ehdotuksella pyritään selventämään sitä, millä tavoin päätökset korjaus- ja uudistustöistä on yhtiöissä tehtävä.

Esityksellä pyritään myös helpottamaan eräitä voimassa olevasta laista johtuvia kohtuuttomia tilanteita asumisessa ja yhtiön hallinnossa, erityisesti kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen vaatimista tietyissä päätöksissä. Kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen vaati-

misesta olisi yleensä voitava luopua niissä tapauksissa, joissa päätöksellä ei ole vaikutusta kaikkiin osakkeenomistajiin.

Koska asunto-osakeyhtiöt käytännössä poikkeavat toisistaan paljonkin, on mahdollisuus erilaisten yhtiöjärjestysten hyväksymiseen säilytetty mahdollisimman laajana. Paritalon ja muutaman perheen yhdessä rakennuttaman rivitalon tarpeet ovat erilaiset kuin yhteen huoltokeskukseen yhdistettyjen useiden suurten asuintalojen muodostaman yhtiön tarpeet. Ehdotetun lain säännöksistä huomattava osa onkin tahdonvaltaisia niin, että ne voidaan syrjäyttää yhtiöjärjestyksen määräyksin. Osakkeenomistajien välisten suhteiden järjestelyä yhtiöjärjestyksen määräyksillä rajoitettaisiin vain sikäli, kuin se on tarpeen ulkopuolisten edun vuoksi taikka väärinkäytösten tai kohtuuttomuuksien ehkäisemiseksi.

Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa kuten muussakaan lainsäädännössä ei ole asunto-osakeyhtiölle tulevan talon rakennusvaiheeseen sovellettavia nimenomaisia säännöksiä. Säännösten puuttuminen on aiheuttanut monenlaisia ongelmia varsinkin asunto-osakkeen ostajille sellaisessa perustajarakentamisessa, jossa asunto-osakkeita myydään tuleville asukkaille ennen kuin talo on valmis. Valmistelun aikaisemmassa vaiheessa nämä kysymykset ehdotettiin säänneltäviksi asunto-osakeyhtiölaissa. Perustajarakentamiseen liittyvät ongelmat liittyvät kuitenkin enemmän asunnon kauppaan kuin yhtiöoikeudellisiin kysymyksiin. Sen vuoksi näiden kysymysten käsittely on siirretty tapahtuvaksi osana asuntokauppalainsäädännön valmistelua, joka on parhaillaan vireillä.

Esityksellä pyritään parantamaan Suomessa pysyvästi asuvien ulkomaalaisten mahdollisuuksia hankkia itselleen omistusasunto.

3.2. Lakiehdotuksen laajuus ja rakenne

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asunto-osakeyhtiöitä koskeva laki. Lakiteknisesti vaihtoehtoisina ratkaisuina voisivat tulla kysymykseen ensinnäkin nykyistä järjestelmää vastaava sääntely, jossa on suppea asunto-osakeyhtiölaki ja jossa muilta osin sovelletaan osakeyhtiölakia. Toiseksi voitaisiin ajatella itsenäistä lakia, joka sisältäisi säännökset kaikista asunto-osakeyhtiöitä koskevista asioista. Näiden välimuotona olisi järjestelmä, jossa uusi laki sisältäisi keskeiset asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa tarvittavat säännökset ja muilta, harvemmin kysymykseen tulevilta osin asunto-osakeyhtiöihin sovellettaisiin osakeyhtiölain säännöksiä.

Ehdotus on laadittu viimeksi mainitun vaihtoehdon mukaisena. Nykyisen kaltaisella ratkaisulla ei saavutettaisi sitä esitykselle edellä asetettua tavoitetta, että asunto-osakeyhtiöitä koskevien keskeisten säännösten tulisi olla yhdessä laissa ja että säännökset olisivat sisällöltään mahdollisimman hyvin asunto-osakeyhtiöihin soveltuvia. Täysin itsenäisenkään asunto-osakeyhtiölain säätämistä ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena, koska se vaatisi lähes kaikkien osakeyhtiölain säännösten toistamisen myös asunto-osakeyhtiölaissa. Osakeyhtiölain säännöksistä varsin suuri osa on kuitenkin sellaisia, että niiden soveltaminen tulisi asunto-osakeyhtiöissä kysymykseen vain poikkeuksellisesti.

Toisin kuin osakeyhtiölaissa, ehdotetussa laissa on jokaiseen pykälään liitetty otsikko, joka viittaa säännöksen sisältöön.

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan sisällytettäviksi säännökset niitä tilanteita varten, joiden kanssa asunto-osakeyhtiöiden hallinnossa ja toiminnassa säännönmukaisesti joudutaan tekemisiin. Tällöinkin on paljolti toistettava osakeyhtiölain säännösten sisältöä. Säännösten kirjoittamista asunto-osakeyhtiölakiin on pidetty tarpeellisena sen johdosta, että asunto-osakeyhtiön hallintoa hoitavat asukkaat itse. Heidän kannaltaan on perusteltua, että käytännön toiminnan kannalta tarpeelliset säännökset löytyvät yhdestä säädöksestä.

Se, miten pitkä ja seikkaperäinen laki on, vaikuttaa siihen, kuinka yksityiskohtaisiksi yhtiöjärjestykset on laadittava. Ehdotuksessa on pyritty ratkaisemaan asunto-osakeyhtiöissä esiintulleita ongelmia ottamalla lakiin nykyistä yksityiskohtaisempia säännöksiä. Tämä vähentää tarvetta ottaa vastaavista asioista määräyksiä yhtiöjärjestyksiin. Ehdotusta laadittaessa on lähdetty siitä, että voimassa oleviin yhtiöjärjestyksiin ei ole välttämättä tehtävä muutoksia uuden lain takia.

Uusi laki jakaantuisi 10 lukuun noudattaen mahdollisuuksien mukaan osakeyhtiölain jaottelua. Osakeyhtiölain säännöksistä sovellettaisiin asunto-osakeyhtiöihin eräin poikkeuksin edelleen yhtiön perustamista, osakepääoman korottamista ja alentamista, selvitystilaa ja purkamista, sulautumista, konsernikäsitteen

määrittelyä, tilintarkastuksen toimittamista sekä vahingonkorvausta koskevia säännöksiä.

3.3. Ehdotuksen pääkohdat

Soveltamisala

Lain soveltamisala pysyisi pääpiirteissään nykyisellään. Lakia sovellettaisiin sellaisenaan myös kaikkiin aikaisemmin perustettuihin yhtiöihin, lukuunottamatta ennen nykyisen asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustettuja yhtiöitä. Näidenkin kohdalla poikkeukset olisivat nykyistä vähäisempiä.

Uutta lakia voitaisiin soveltaa asunto-osakeyhtiöiden lisäksi myös niihin niin sanottuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka perustetaan lain voimaantulon jälkeen. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on muutoin asunto-osakeyhtiön kaltainen, mutta siinä ei tarvitse olla asuinhuoneistoja — jokainen osake tuottaa kuitenkin hallintaoikeuden määrättyyn huoneistoon. Nykyisin näitä yhtiöitä koskevat vain osakeyhtiölain säännökset, mikä aiheuttaa epäselvyyttä kiinteistöosakeyhtiön asioiden hoidossa. Koska keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön oikeudellinen rakenne sekä niissä esiintulevat ongelmat ovat hyvin samantapaisia kuin asunto-osakeyhtiöissä, on pidetty tarpeellisena ulottaa asunto-osakeyhtiölain säännökset koskemaan pääsääntöisesti myös näitä yhtiöitä. Yhtiöjärjestyksen määräyksin asunto-osakeyhtiölain soveltaminen voitaisiin kuitenkin näissä yhtiöissä estää. Ennen lain voimaantuloa perustettuun kiinteistöosakeyhtiöön uutta asunto-osakeyhtiölakia sovellettaisiin vain, jos sen yhtiöjärjestykseen otetaan tätä koskeva määräys.

Osakkeet ja osakekirjat

Yhtiön osakkeita koskevat säännökset vastaisivat pääosin voimassa olevaa oikeutta. Osakkeiden hankintarajoituksista niin sanotun suostumuslausekkeen ottaminen yhtiöjärjestykseen ei lain voimaantulon jälkeen olisi enää mahdollista. Osakekirjat olisivat nykyisestä poiketen asunto-osakeyhtiössä pakolliset. Osakekirjojen tulisi olla Suomen Pankin setelipainossa tai muussa turvapainatukseen erikoistuneessa painolaitoksessa painettuja.

Asunto-osakeyhtiöissä tapahtuvaa lisärakentamista silmällä pitäen lakiin ehdotetaan otettavaksi erityissäännös osakepääoman korottamisesta. Osakashallinnassa olevien tilojen lisäämiseen liittyvä osakepääoman korottaminen poikkeaa luonteeltaan tavallisissa osakeyhtiöissä noudatettavasta korotusmenettelystä jo siinä, että osakkeenomistajille kuuluvasta etuoikeudesta merkitä entisen omistuksensa mukaisessa suhteessa uusia osakkeita on tällaisessa tilanteessa aina poikettava.

Isännöitsijäntodistusta on vakiintuneen käytännön nojalla jo pitkään käytetty asunto-osakkeiden kaupassa ja siihen liittyvässä luotonannossa asiakirjana, josta ilmenevät keskeisimmät asianomaisia osakkeita, huoneistoa ja yhtiötä koskevat tiedot. Todistuksesta otettaisiin nyt säännös lakiin. Siinä määriteltäisiin todistuksen vähimmäissisältö. Samalla vastuu todistuksessa annettujen tietojen oikeellisuudesta täsmentyisi.

Yhtiön hallinto

Yhtiön hallinto olisi edelleen kaksiportainen — se muodostuisi yhtiökokouksesta ja hallituksesta. Hallitus olisi kaikissa asunto-osakeyhtiöissä pakollinen toimielin. Toimivallan jakoon yhtiön johdon ja yhtiökokouksen välillä ehdotetaan muutosta, joka korostaisi yhtiökokouksen päättämisvaltaa yhtiön asioissa. Nykyisin toimivallan jako määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin tavallisissa osakeyhtiöissä, mitä ei voida pitää kaikissa suhteissa onnistuneena ratkaisuna. Nyt ehdotetaan, että päätösvalta asunto-osakeyhtiössä kuuluisi yhtiökokoukselle periaatteessa kaikissa niissä asioissa, joissa sitä ei ole säädetty hallitukselle.

Isännöitsijän valitseminen olisi asunto-osakeyhtiöissä vapaaehtoista kuten nytkin. Isännöitsijän olisi oltava luonnollinen henkilö. Yhtiö voisi nykyiseen tapaan tehdä isännöintitehtäviä suorittavan yhteisön kanssa sopimuksen näiden tehtävien hoitamisesta. Yhteisöä ei kuitenkaan voitaisi valita isännöitsijäksi.

Yhtiökokoukseen osallistumista ja menettelyä kokouksessa koskevat säännökset vastaavat suurelta osin voimassa olevia säännöksiä. Yhtiökokousta koskevaan lukuun ehdotetaan kuitenkin myös uusia jäljempänä selostettavia yhtiöjärjestyksen muuttamista ja yhtiövastikkeen käyttämistä koskevia päätöksentekosääntöjä.

Asunto-osakeyhtiön talossa vuokralla asuville tulisi mahdolliseksi tietyin rajoituksin osallistua erinäisten asumista koskevien asioiden käsittelyyn yhtiössä. Asukkaat saisivat osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä puhevaltaa silloin kun kokouksessa käsitellään yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai uusimista taikka yhtiön järjestyssääntöjä. Asukkaille olisi näissä asioissa myös aloiteoikeus.

Lakiin otettaisiin nykyisestä poiketen säännös päätöksentekomenettelystä ja osakkeenomistajan asemasta sellaisessa tilanteessa, että yhtiön rakennus kokonaan tai osittain tuhoutuu.

Yhtiövastike

Voimassa olevassa laissa ei yhtiövastikkeen sisältöä ole määritelty. Laista ei siten ole käynyt ilmi, mitkä ovat sellaisia yhtiön menoja, jotka yhtiö voi kattaa perimällä kustannukset osakkeenomistajiltaan yhtiövastikkeina. Tähän liittyvä epätietoisuus on aiheuttanut ongelmia ja riitaisuuksia asunto-osakeyhtiöissä.

Laissa ehdotetaan nyt säänneltäväksi yhtiövastikkeen sallittu käyttötarkoitus. Täysin yksiselitteistä määrittelyä ei lakiin kuitenkaan käytännössä voida kirjata eikä sellaiseen ole aiheellistakaan pyrkiä. Tällaisen sääntelyn sisällön on voitava jossakin määrin muuttua asumiskäsitysten kehittymisen myötä, jottei säännös muodostuisi järkevän kehityksen esteeksi. Ehdotettu yhtiövastikkeella katettavien menojen määrittely vastaa pääpiirteissään oikeuskäytännössä kehittynyttä sääntöä.

Yhtiövastikkeella katettavia olisivat menot, jotka johtuvat yhtiön kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, sen kunnossapidosta ja hoidosta sekä perusparannuksista ja uudistuksista, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia.

Päätökset yhtiön asioissa voidaan yhtiökokouksessa yleensä tehdä tavanomaisella yksinkertaisella enemmistöllä. Eräässä yhtiövastikkeen käyttämistä koskevassa tapauksessa ehdotetaan voimassa olevasta oikeudesta poiketen vaadittavaksi kuitenkin määräenemmistöä. Poikkeus koskisi sellaista perusparantamista tai uudistamista, jonka tarkoituksena on kohottaa asumistasoa yksinomaan osakashallinnassa olevissa huoneistoissa.

Ehdotuksessa pidetään lähtökohtana sitä, että huoneiston asumistasosta päättämisen tulisi kuulua osakkeenomistajan ratkaisuvaltaan. Toisin sanoen osakkeenomistajan olisi yleensä itse voitava päättää, minkälaisia laatutasoa nostavia uudistuksia hänen huoneistossaan toteutetaan. Niinpä lakiin ehdotetaan otettavaksi kahden kolmasosan määräenemmistövaatimus silloin, kun päätettävänä on sellainen perusparannus tai uudistus, jolla kohotettaisiin yksinomaan osakashallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa.

Laissa ehdotetaan myös tehtäväksi mahdolliseksi poiketa yhtiökokouksen päätöksellä yhtiössä muutoin noudatettavasta vastikeperusteesta. Tämä olisi mahdollista sellaisissa huoneistoihin kohdistuvissa korjauksissa ja uudistustöissä, joissa toimesta saatava hyöty on jokaisen huoneiston osalta sama ja myös kunkin huoneiston osalta syntyvät kustannukset ovat yhtä suuret. Tällaisesta kustannustenjaosta päättäminen vaatisi kahden kolmasosan määräenemmistön kannatusta yhtiökokouksessa.

Yhtiövastikkeen saaminen ajallaan on yhtiön toiminnalle välttämätöntä. Vastikemaksujen saamisen turvaamiseksi lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös maksuvelvollisuudesta erityisesti omistajanvaihdostilanteissa. Säännös koskisi maksuvelvollisuuden alkamista ja siinä asetettaisiin myös osakkeen uudelle omistajalle rajoitettu vastuu edellisen omistajan maksamattomista vastikeveloista.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja kohtuullistaminen

Ehdotuksella lievennetään yhtiöjärjestyksen muuttamiselle asetettuja vaatimuksia eräiltä osin. Nykyisin muuttamiseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus silloin, kun muutos koskee osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta. Tämä hallintaoikeus on tarkoittanut paitsi yksinomaista oikeutta hallita ja käyttää määrättyä huoneistoa, myös huoneiston käyttötarkoitusta sekä yhtiövastikkeen maksuperustetta. Näihin seikkoihin kohdistuvaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on siis vaadittu jokaisen osakkeenomistajan suostumus riippumatta siitä, onko muutoksella lainkaan vaikutusta muutosta vastustavalle yksittäiselle osakkeenomistajalle.

Sääntelyä muutettaisiin nyt ensinnäkin siten, että kaikkien osakkeenomistajien suostumusta ei nimenomaisesti vaadittaisi yhtiöjärjestyksen muuttamiseen missään tilanteessa. Sen sijaan vaadittaisiin edellä sanotun kaltaisissa hallintaoikeuteen, käyttötarkoitukseen tai vastikeperusteeseen kohdistuvissa muutoksissa, että siihen suostuvat ne osakkeenomistajat, joiden osakkeita muutos välittömästi koskee tai joiden maksuvelvollisuus muutoksen johdosta kasvaa.

Laissa helpotettaisiin vastikeperusteen muuttamista myös toisella tavoin. Pelkällä kahden kolmasosan määräenemmistöpäätöksellä ja mainittua osakkeenomistajan suostumusta vaatimatta voitaisiin päättää siirtymisestä sellaiseen vastikeperusteeseen, jossa maksuvelvollisuus määräytyy luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa olevan, hyödykkeen todellisen kulutuksen perusteella. Tämä tekisi mahdolliseksi siirtyä määräenemmistöpäätöksellä perimään esimerkiksi veden käytöstä aiheutuvat kustannukset osakkeenomistajilta kunkin mitatun kulutuksen mukaisesti tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärään perustuen.

Lakiin ehdotetaan lisäksi otettavaksi erityinen säännös yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisesta niitä tapauksia varten, joissa kohtuuttomaan tilanteeseen johtavaa yhtiöjärjestystä ei saada muutetuksi tavanomaisessa järjestyksessä yhtiökokouksessa. Tuomioistuin voisi yhtiön tai osakkeenomistajan vaatimuksesta muuttaa yhtiöjärjestystä tällaisessa tapauksessa.

Tilinpäätös ja tilintarkastus

Tilinpäätöstä koskevan luvun omaa pääomaa koskevia säännöksiä ehdotetaan eräiltä osin tarkistettavaksi. Sidottuun omaan pääomaan kuuluisivat osakepääoman ohella arvonkorotusrahasto sekä rakennusrahasto. Rakennusrahasto korvaisi nykyisen vararahaston.

Toimintakertomusta sekä tilinpäätöksen liitetietoja koskevat säännökset on pyritty laatimaan nykyistä paremmin asunto-osakeyhtiön erityispiirteet huomioon ottaviksi.

Tilintarkastusta koskeva sääntely ehdotetaan varsinaisen tarkastuksen toimittamisen osalta jätettäväksi osakeyhtiölain varaan, koska tilintarkastajalta vaadittava pätevyys edellyttää kykyä perehtyä osakeyhtiölain säännöksiin tilintarkastuksen toimittamisesta. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastajan ei yleensä tarvitsisi olla niin sanottu ammattitilintarkastaja. Suurehkoille asunto-osakeyhtiöille ehdotetaan kuitenkin ammattitilintarkastajan käyttöpakkoa. Vaatimus Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymän tilintarkastajan valitsemisesta koskisi yhtiöitä, joissa on vähintään 70 huoneistoa.

Huoneiston muutostyöt ja kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan oikeuteen tehdä huoneistossaan muutoksia tai rakentaa lisää huoneistotilaa ehdotetaan eräitä täsmennyksiä. Toimenpiteeseen olisi saatava lupa siltä, jolle se mahdollisesti aiheuttaa haittaa tai vahinkoa. Jos luvan epääminen kuitenkin olisi muutosta haluavan kannalta kohtuutonta ottaen huomioon toimenpiteestä aiheutuva haitta, voisi tuomioistuin oikeuttaa osakkeenomistajan muutoksen tekemiseen tai lisärakentamiseen. Osakkeenomistaja olisi samalla velvoitettava korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti.

Käytännössä ilmenee kasvavassa määrin virheitä itse tehdyissä tai ammattitaidottomien yrittäjien tekemissä korjaus- ja muutostöissä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että työstä olisi ilmoitettava yhtiölle etukäteen silloin, kun toimenpiteellä voi olla vaikutusta kantaviin rakenteisiin, rakennuksen eristyksiin tai erinäisiin taloon asennettuihin johtoihin ja laitteisiin. Yhtiöllä olisi lisäksi kaikissa tapauksissa oikeus valvoa, että muutos- tai lisärakennustyöt toteutetaan asianmukaisesti.

Kunnossapitovastuu jakaantuisi pääpiirteissään nykyiseen tapaan yhtiön ja osakkeenomistajan välillä siten, että huoneiston ja muiden osakashallinnassa olevien tilojen kunnossapito kuuluu eräin poikkeuksin osakkeenomistajalle. Muilta osin kunnossapitovastuu olisi yhtiöllä. Osakkeenomistajan ja yhtiön välisen kunnossapitovastuun jakaantumista täsmennettäisiin vallitsevaa käytäntöä vastaavaksi luettelemalla nykyistä tarkemmin laissa ne huoneistoissa olevat kohteet, jotka kuuluvat yhtiön kunnossapidettäviin. Ehdotuksessa annettaisiin toisaalta nykyistä suuremmat mahdollisuudet määrätä yhtiöjärjestyksessä kunnossapitovastuun jakaantumisesta yhtiön ja osakkeenomistajien välillä. Tällä olisi merkitystä erityisesti pientaloyhtiöille.

Rakennuksen peruskorjaukset ja -parannukset

Jotta asunto-osakeyhtiö voisi asianmukaisesti täyttää tarkoituksensa, kunnollisen asumismahdollisuuden antamisen omistajilleen, yhtiön rakennus on voitava pitää jatkuvasti ajanmukaisessa kunnossa. Myös kansantaloudellisesti on tärkeää, että asunto-osakeyhtiöillä oleva huomattava rakennuskanta pidetään kunnossa. Yhtiöoikeudellisten säännösten tulee olla sellaisia, etteivät ne käytännössä muodostu esteeksi tarpeellisten korjausten ja uudistusten toteuttamisessa.

Voimassa olevan oikeuden sisältöä voitaneen tässä suhteessa pitää tyydyttävänä: oikeuskäytännössä on katsottu, että laatutasoa kohottavakin eli perusparannushanke on asunto-osakeyhtiössä toteutettavissa enemmistöpäätöksen nojalla, jos hankkeen tarkoituksena on saattaa rakennus vastaamaan ajankohdan tavanomaisena pidettäviä laatuvaatimuksia, kustannukset jaetaan osakkeenomistajien kesken vastikeperusteen mukaisesti ja kustannusrasitus ei muodostu osakkeenomistajille kohtuuttoman ankaraksi. Ongelmia korjaustöiden toteuttamisessa on sen sijaan saattanut aiheutua siitä, ettei asunto-osakeyhtiöissä ole yleisesti tiedossa se, millä tavoin päätökset perusparannuksista ovat tehtävissä.

Esillä olevassa uudistuksessa pyritään voimassa olevan oikeuden sisältö eräin täsmennyksin kirjaamaan lakiin. Lakiin ei ehdoteta otettavaksi erillissäännöksiä rakennuksessa toteutettavista korjauksista tai uudistuksista, vaan säännökset sisällytettäisiin lain asianomaisiin yhteyksiin. Keskeisimmät säännökset tässä suhteessa ovat yhtiövastiketta koskevat: yhtiövastikkeella voidaan ehdotuksen mukaan kattaa sellaiset perusparannukset ja uudistukset, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia edellyttäen kuitenkin, ettei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Jos suunniteltu uudistustyö on tämän mukaan vastikkeella katettavissa, se merkitsee samalla, että päätös työn suorittamisesta voidaan tehdä yleensä yksinkertaisella enemmistöllä. Poikkeuksena tästä olisivat ehdotuksen mukaan pelkästään huoneistojen asumistason kohottamiseen tähtäävät perusparannukset ja uudistukset, joissa päätöksentekoon vaadittaisiin määräenemmistön kannatus.

Silloin, kun uudistusten toteuttaminen vaatii myös yhtiöjärjestyksen muuttamista, muutosmenettelyyn ehdotetut muutokset merkitsisivät helpotusta myös korjaustoimiin ryhtymiselle.

Uusien osakehuoneistojen rakentamisessa noudatettavaa menettelyä pyritään selkiinnyttämään säännöksellä, joka koskee yhtiön osakepääoman korottamista tällaisessa tilanteessa.

Korjaustoimenpiteet saattavat vaatia pääsyä ja työskentelyä myös asuinhuoneistoissa ja muissa osakashallinnassa olevissa tiloissa. Laissa ehdotetaan nimenomaisesti todettavaksi se, että osakkeenomistaja on velvollinen sallimaan huoneistoonsa pääsyn, kun se on tarpeellista yhtiön tehtävänä olevan korjaus- tai uudistustyön vuoksi.

Yhtiön pakkokeinot

Asunto-osakeyhtiön erityisenä pakkokeinona osakkeenomistajaansa kohtaan olisi edelleen mahdollisuus ottaa osakkeenomistajan hallitsema huoneisto yhtiön hallintaan. Sen sijaan pidätysoikeudesta osakkeenomistajan irtaimeen omaisuuteen vastikesaatavien turvaamiseksi ehdotetaan luovuttavaksi sen vähäisen käytännön merkityksen vuoksi. Koska mainitun pakkokeinon käyttö antaa mahdollisuuden puuttua hyvinkin merkittävästi osakkeenomistajan asemaan, on huoneiston hallintaan ottamista koskevat säännökset pyritty laatimaan nykyistä seikkaperäisemmiksi.

Ulkomaalaisten asunnonhankinta

Voimassa olevaa rajoituslakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että sellainen ulkomaalainen, jolla on kotipaikka Suomessa, rinnastettaisiin rajoituslakia sovellettaessa Suomen kansalaiseen. Tällä muutoksella Suomessa pysyvästi asuville ulkomaalaisille annettaisiin mahdollisuus hankkia itselleen omistusasunto asunto-osakeyhtiömuotoisesta talosta. Lievennys koskisi vain luonnollisia henkilöitä, ei sen sijaan ulkomaisia yhteisöjä eikä myöskään sellaisia suomalaisia yhteisöjä, jotka rinnastetaan rajoituslaissa ulkomaisiin yhteisöihin.

Voimaantulo

Uusi asunto-osakeyhtiölaki ehdotetaan tulevaksi voimaan noin vuoden kuluttua sen hyväksymistä ja vahvistamista seuraavan kalenterivuoden alusta. Jos yhtiön yhtiöjärjestys sisältää uuden lain pakottavien säännösten vastaisia määräyksiä, olisi niiden sijasta noudatettava uuden lain säännöksiä. Yhtiöille ei säädettäisi velvollisuutta muuttaa yhtiöjärjestystään uuden lain mukaiseksi. Jotta uuden lain ja yhtiöjärjestysten välillä olevat erot vähitellen saataisiin kuitenkin poistumaan, olisi yhtiön halutessaan joltakin osin muuttaa yhtiöjärjestystään samalla muutettava se kaikilta osin uuden lain mukaiseksi.

Rajoituslain muutos sen sijaan ehdotetaan saatettavaksi voimaan heti, kun laki on hyväksytty ja vahvistettu.

4. Valmisteluvaiheet ja -elimet

Asunto-osakeyhtiölakia on sen säätämisen jälkeen pyritty uudistamaan useita kertoja. Ensimmäisen kerran uudistamiseen pyrittiin vuonna 1938, jolloin asetettiin komitea harkitsemaan asunto-osakeyhtiötoimintaa koskevan lainsäädännön kehittämistä ja täydentämistä. Komitea teki ehdotuksen (komiteanmietintö 1942:2) lain kokonaisuudistuksesta. Mietintöön sisältyi myös ostajaa suojaavia säännösehdotuksia, jotka oli havaittu tarpeellisiksi asunto-osakeyhtiömuotoisessa asuntotuotannossa ilmenneiden ongelmien vuoksi. Komitean ehdotus ei kuitenkaan johtanut lainsäädäntöön.

Myöskään vuonna 1945 mietintönsä (ei julkaistu) jättäneen toimikunnan ehdotus ei johtanut esityksen antamiseen eduskunnalle. Tämäkin toimikunta ehdotti asunto-osakeyhtiölainsäädännön kokonaisuudistusta. Seuraava lain uudistamiseen tähtäävä hanke oli vuonna 1958 mietintönsä jättäneen komitean ehdotus (komiteanmietintö 1959:2). Tämän komitean tehtävänä oli laatia ehdotus sellaisiksi muutoksiksi voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin, joita oli pidettävä asunto-osakeyhtiötoiminnassa todetut epäkohdat huomioon ottaen kiireellisinä. Kyseessä oli siten osittaisuudistushanke. Kokonaisuudistukseen pyrkimistä ei tuolloin pidetty tarkoituksenmukaisena, koska samaan aikaan oli vireillä osakeyhtiölain kokonaisuudistus. Komitean ehdotus tähtäsi pääasiassa asunnon ostajan turvan lisäämiseen perustajaurakoinnissa. Mainitun komitean työtä asetettiin tarkastamaan toimikunta, joka jätti ehdotuksensa vuonna 1961. Myöskään tämän toimikunnan ehdotukset eivät johtaneet lainsäädäntötoimiin.

Tämän jälkeen asiaa selvitettiin vuonna 1972 mietintönsä jättäneessä asunto-osakeyhtiölakikomitean mietinnössä (komiteanmietintö 1972:A 9). Komitea ehdotti sekä asunto-osakeyhtiölain muuttamista että erityisen lain säätämistä asunnonostajan turvaamisesta eräissä tapauksissa. Myöskään tämän komitean ehdotuksia ei toteutettu lainsäädännössä. Rahalaitokset sen sijaan alkoivat soveltaa asunnonostajan suojaamiseen tähtäävää RS-järjestelmää vuonna 1972.

Vuonna 1974 antoi mietintönsä asuntoturvatoimikunta (komiteanmietintö 1974:124). Sen ehdotuksilla pyrittiin asunnonostajan suojan edelleen tehostamiseen vaatimalla urakoitsijalta tietyn suuruisen vakuuden asettamista rakennuksen valmistumisen turvaamiseksi. Ehdotus ei johtanut lainsäädäntötoimiin.

Vuonna 1980 oikeusministeriö asetti toimikunnan, jonka tehtävänä oli selvittää asunto-osakeyhtiölain puutteet, ostajan asema perustajaurakointitapauksissa ja asukkaiden myötävaikutus yhtiön hallintoon. Toimikunta laati ehdotuksen hallituksen esitykseksi Eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi (komiteanmietintö 1984:36). Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoa kuudeltakymmeneltä lausunnonantajalta, jotka edustivat viranomaisia, kuluttaja- ja asukasjärjestöjä, elinkeinoelämää, työmarkkinajärjestöjä, lakimiehiä, tilintarkastajia ja eräitä muita asuntotuotannon piirissä työskenteleviä yhteisöjä. Yhteenveto lausunnoista on julkaistu. (oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisu 3/1987).

Tämän jälkeen on lain valmistelua jatkettu oikeusministeriössä virkatyönä. Lausunnoissa ilmituodut seikat on pyritty ottamaan huomioon mahdollisimman monitahoisesti. Jatkovalmistelussa on edelleen kuultu keskeisimpiä etutahoja. Asunnonostajan turvaamista rakennusvaiheessa koskeva sääntely siirrettiin valmisteltavaksi asuntokauppaa koskevan hankkeen yhteydessä.

Jatkovalmistelun aikana selvitettiin erillisessä oikeusministeriön asettamassa virkamiestyöryhmässä mahdollisuutta ottaa voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin säännös kaapelitelevisioverkkoon liittymisestä. Tältä osin kui-

tenkin päädyttiin asian sääntelyyn lain kokonaisuudistuksen yhteydessä.

Laintarkastuskunta antoi 3 päivänä huhtikuuta 1990 lausuntonsa ehdotuksesta asunto-osakeyhtiölaiksi (laintarkastuskunnan lausunto 2/1990). Laintarkastuskunta teki lausunnossaan useita tarkistusehdotuksia, jotka on lähes kaikki otettu huomioon hallituksen esitystä viimeisteltäessä.

Rajoituslakiin ehdotettu muutos on laadittu esityksen jatkovalmistelun loppuvaiheessa.

5. Esityksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset

Ehdotus ei aiheuttaisi organisatorisia muutoksia valtion viranomaisissa.

Koska yhtiöitä ei velvoitettaisi muuttamaan yhtiöjärjestyksiään uuden lain mukaisiksi, ehdotus ei todennäköisesti aiheuta lisäkustannuksia tai asioiden ruuhkautumista rekisteriviranomaisissa tai asunto-osakeyhtiöissä. Se, että yhtiöjärjestyksen muuttaminen helpottuisi eräiltä osin ehdotuksen johdosta, saattaa jonkin verran lisätä rekisteriviranomaisten työtä.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Oikeusministeriössä on vireillä erillisen lainsäädännön aikaansaaminen asunnon kaupasta. Tämä sääntely koskisi myös asunto-osakkeiden kauppaa.

Asuntokauppatoimikunnan ehdotus asuntokauppalaiksi (komiteanmietintö 1989:47) valmistui syksyllä 1989 ja siitä pyydettiin lausunnot vuoden lopussa. Ehdotus koskee asunto-osakkeiden sekä muiden vastaavien yhteisöosuuksien kauppaa. Mietinnössä on säännösehdotukset muun muassa uuden asunnon ja käytetyn asunnon kaupasta, käsirahasta ja asuntokauppalautakunnasta. Myös asunto-osakkeen ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman turvaamisesta rakennusvaiheessa ehdotetaan otettavaksi lakiin säännökset, jotka pääosin vastaisivat nykyistä vapaaehtoista RS-järjestelmää. Tältä osin toimikunnan ehdotuksessa on eräitä liittymäkohtia myös asunto-osakeyhtiötä koskevaan sääntelyyn.

Kysymys ulkomaalaisten oikeudesta omistaa kiinteätä omaisuutta ja osakkeita on paraikaa selvitettävänä ulkomaalaisomistuskomiteassa. Tästä huolimatta on pidetty tarpeellisena lieventää asunto-osakkeiden omistusrajoituksia jo nyt odottamatta rajoituslain kokonaisuudistusta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Asunto-osakeyhtiölaki

Ehdotukseen sisältyy useita säännöksiä, jotka asiasisällöltään ja sanamuodoltaankin vastaavat osakeyhtiölain asianomaisia säännöksiä. Näiden osalta ei ole yleensä toistettu niitä perusteluja, jotka sisältyvät hallituksen esitykseen Eduskunnalle uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi (hall.es. 27/1977 vp.). Ehdotuksessa on eräissä kohdin lain sanontaa muutettu kielellisesti ilman, että tarkoituksena olisi tehdä asiallista muutosta säännöksen sisältöön.

1 luku

Yleisiä säännöksiä

Lukuun ehdotetaan otettavaksi säännökset asunto-osakeyhtiön tunnusmerkeistä ja lain soveltamisalasta, osakeyhtiölain soveltamisesta asunto-osakeyhtiöihin, osakepääomasta, yhtiövastikkeesta sekä yhtiöjärjestyksen pakollisesta sisällöstä.

1 §. Asunto-osakeyhtiö. Ehdotuksen 1 ja 2 §:ssä säänneltäisiin lain soveltamisala. Kyseessä olevassa pykälässä määritellään asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit. Ehdotuksen 2 §:n mukaan lakia sovellettaisiin tietyin poikkeuksin myös eräisiin vanhoihin asunto-osakeyhtiötä muistuttaviin yhtiöihin ja laki voisi tulla

sovellettavaksi lisäksi niin sanottuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin.

Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit vastaavat suurelta osin nykyistä sääntelyä. Tarkoituksena on, että kaikki ne yhtiöt, joita on tähän asti pidetty asunto-osakeyhtiöinä, säilyttäisivät tämän ominaisuutensa myös ehdotetun lain mukaan.

Siitä, että asunto-osakeyhtiön tarkoituksena pykälän *1 kohdan* mukaan tulee olla yhden tai useamman rakennuksen omistaminen ja hallitseminen säännöksessä tarkoitetulla tavalla, käy ilmi, että asunto-osakeyhtiön toiminnan olennaisin sisältö on rakennuksen ylläpitäminen osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttämiseksi. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen toteuttaminen vaatii välttämättä myös, että yhtiöllä on hallinnassaan rakennusta varten tarpeellinen maa-alue. Tämä käy myös ilmi lain jäljempänä olevista säännöksistä. Maan ei kuitenkaan tarvitse olla yhtiön omistuksessa vaan se voi olla yhtiölle vuokrattu.

Asunto-osakeyhtiöllä tulee lisäksi olla mahdollisuus omistaa tai hallita muutakin omaisuutta, milloin se on tarpeen yhtiön osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttämiseksi. Esimerkkinä voidaan mainita kiinteistönhoitotehtävistä huolehtivan, useamman kiinteistönhaltijan yhteisen huoltoyhtiön osakkeiden omistaminen. Estettä ei sinänsä ole sillekään, että asunto-osakeyhtiö omistaa enemmistön tällaisen yhtiön osakkeista, jos toiset yhteistyökumppanit ovat esimerkiksi kooltaan sitä pienempiä. Muita kuin asumistarpeen tyydyttämiseksi tarpeellisia toimintamuotoja asunto-osakeyhtiöllä ei voi olla, eivätkä yhtiön perustajatkaan siten voi yhtiöjärjestystä laatiessaan määrätä asunto-osakeyhtiölle tätä laajempaa toimialaa. Niinpä asunto-osakeyhtiö ei yleensä voi esimerkiksi pääosin omistamansa huoltoyhtiön puitteissa harjoittaa huoltopalveluiden myymistä huoltoyhtiön ulkopuolisille tahoille.

Estettä ei ole myöskään sille, että yhtiön toimiala määrätään yhtiöjärjestyksessä pelkkää rakennuksen omistamista ja hallitsemista laajemmaksi, jos yhtiölle kuuluvat tehtävät kuitenkin liittyvät osakkeenomistajien asumiseen. Tällainen laajentaminen saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuotoisessa vanhusten palvelutalossa, jossa yhtiön tehtäviin voisi kuulua myös tiettyjen palvelujen, kuten terveydenhoidon tai ruokailumahdollisuuden tarjoaminen osakkeenomistajille.

Rakennuksen, jossa säännöksessä tarkoitetut osakkeenomistajien hallitsemat asuinhuoneistot ovat, on oltava sekä yhtiön omistuksessa että sen hallinnassa. Rakennus ei siten voi olla vuokrattu eikä rakennuksen hallintaa voi luovuttaa toiselle. Tämä on välttämätöntä osakkeisiin liittyvän hallintaoikeuden pysyttämiseksi turvattuna.

Säännöksessä todettaisiin nimenomaisesti, että yhtiö voi omistaa ja hallita useampaakin rakennusta. Laskettaessa sitä, onko huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet määrätty asuinhuoneistoiksi, käytettäisiin laskuperusteena kaikkien rakennusten huoneistojen yhteenlaskettuja aloja. Siten esimerkiksi yhden rakennuksen osalta asuinhuoneistojen pinta-ala voisi olla alle puolet tämän rakennuksen huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta, jos kuitenkin vaatimus täyttyy, kun kaikki rakennukset otetaan huomioon. Pykälässä ilmaistaisiin myös nimenomaisesti vaatimus siitä, että yhtiöjärjestyksessä olisi määrättävä yli puolet huoneistojen lattiapinta-alasta osakkaiden hallinnassa eli osakashallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Yhtiöjärjestyksestä tulisi siten käydä selville, kuten 8 §:ssä edellytetäänkin, onko huoneisto asuinhuoneisto. Asuinhuoneistolla tarkoitetaan ehdotuksessa samaa kuin voimassa olevassa laissa asuntohuoneistolla.

Muut huoneistot kuin edellä mainitut asuinhuoneistot voivat olla joko muihin tarkoituksiin varattuja osakashallinnassa olevia huoneistoja tai yhtiön välittömässä hallinnassa olevia huoneistoja. Viimeksi mainitut voivat niin ikään olla joko asumiseen tai muuhun tarkoitukseen käytettäviä huoneistoja.

Jotta yhtiötä pidettäisiin asunto-osakeyhtiönä, sen rakennuksessa olisi oltava vähintään kaksi asuinhuoneistoa. Jos yhden asuinhuoneiston käsittävän rakennuksen hallintamuodoksi halutaan yhtiö, voidaan sitä varten perustaa tavallinen osakeyhtiö.

Pykälän *2 kohdan* mukaan asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkinä olisi lisäksi, että yhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Uutta säännöksessä olisi se, että hallintaoikeus voisi kohdistua yksistään muuhunkin kuin asuin- tai muuhun huoneistoon. Osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden kohteena voisi siten olla esimer-

kiksi rakennuksessa oleva varastotila taikka tietty määritelty alue kuten autopaikka pihalla tai rakennuksen sisällä.

Säännös ei estäisi sitä, että samat osakkeet, jotka tuottavat huoneiston hallintaoikeuden, tuottavat tämän ohella oikeuden hallita muutakin osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Näin ollen hallintaoikeus voisi kohdistua huoneiston lisäksi esimerkiksi rivitaloissa tai erillisistä pientaloista muodostuvissa yhtiöissä huoneiston kohdalla olevaan maa-alueeseen. Samoin hallintaoikeuden kohteena voisi olla huoneiston lisäksi tässäkin tapauksessa esimerkiksi tietty huoneistosta erillään oleva varastotila tai autotalli taikka pihalla oleva autopaikka. Sen sijaan samat osakkeet eivät voisi tuottaa hallintaoikeutta kahteen tai useampaan huoneistoon.

Jos pykälässä määritellyt ehdot täyttyvät, yhtiötä pidetään asunto-osakeyhtiönä riippumatta siitä, milloin se on perustettu. Säännös koskee siten myös ennen 1 päivää maaliskuuta 1926, jolloin nykyinen laki tuli voimaan, rekisteröityjä yhtiöitä. Näiden ja muidenkin ennen ehdotetun lain voimaantuloa rekisteröityjen yhtiöiden kohdalla ehdotetaan 10 luvun säännöksissä eräitä poikkeuksia uuden lain soveltamisesta.

2 §. Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi lain soveltamisesta kahteen asunto-osakeyhtiötä muistuttavaan osakeyhtiömuotoon.

Pykälän *1 momentin* mukaan laki voisi tulla sovellettavaksi sellaiseen osakeyhtiöön, joka täyttää 1 §:ssä määritellyt asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit muutoin, mutta sen rakennuksessa tai rakennuksissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolta ei ole määrätty yhtiöjärjestyksessä osakashallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Osa yhtiön rakennuksessa olevista huoneistoista voi olla asuinhuoneistojakin, mutta näiden yhteenlaskettu pinta-ala ei ylitä puolta kaikkien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta. Yhtiön kaikkiin osakkeisiin tulisi liittyä määrätyn huoneiston tai muun tilan hallintaoikeus. Säännös ei koskisi sellaisia yhtiöitä, joissa on myös niin sanottuja rahoitusosakkeita, jotka eivät tuota hallintaoikeutta.

Pykälän 1 momentissa tarkoitettujen niin sanottujen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden toiminnassa ilmenevät käytännön ongelmatilanteet ovat samantapaisia kuin asunto-osakeyhtiöissä. Niiden toimintaan kuitenkin sovelletaan nykyisin periaatteessa vain osakeyhtiölakia, jollei yhtiön yhtiöjärjestyksessä ole poikkeavia määräyksiä. Tällaisissa yhtiöissä myös osakkeenomistajan asema ja oikeussuojan tarve on lähempänä asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajaa kuin tavallisen osakeyhtiön osakkeenomistajaa. Tämän vuoksi lakia ehdotetaan yleensä sovellettavaksi myös näihin yhtiöihin. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä voitaisiin ehdotuksen mukaan kuitenkin määrätä, ettei asunto-osakeyhtiölakia sovelleta yhtiöön. Ehdotuksen 92 §:stä ilmenee lisäksi, että ehdotettua lakia ei sovellettaisi ennen sen voimaantuloa rekisteröityihin kiinteistöosakeyhtiöihin, jollei yhtiön yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Kiinteistöosakeyhtiötä perustettaessa on syytä ottaa huomioon se, että luopuminen asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta myöhemmässä vaiheessa vaatii kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, johon sovelletaan ehdotettua lakia, poikkeaisi sovellettavien säännösten osalta kuitenkin eräässä suhteessa asunto-osakeyhtiöstä. Ehdotuksen 3 §:n 2 momentin mukaan tällaiseen yhtiöön nimittäin sovellettaisiin kuten nykyisinkin osakeyhtiölain konsernitilintarkastusta ja konsernitilinpäätöstä koskevia säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoitus ja toimialahan ei ole samalla tavalla rajoitettu kuin asunto-osakeyhtiön. Yhtiö saattaa olla esimerkiksi liiketoimintaa harjoittavan konsernin emoyhtiö ja sen on tällöin oltava samojen konsernisäännösten alainen kuin muutkin osakeyhtiöt.

Pykälän *2 momentti* koskee sellaisia ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityjä osakeyhtiöitä, joissa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksen perusteella varattu osakkeenomistajille 1 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Tässä tarkoitetut yhtiöt poikkeavat 1 §:n mukaisista yhtiöistä siten siinä, että yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä kunkin osakkeen tuottamasta hallintaoikeudesta, vaan hallintaoikeus perustuu yhtiökokouksen päätökseen. Voimassa olevaa asunto-osakeyhtiöistä annettua lakia sovelletaan tällaisiin yhtiöihin samoin kuin ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityihin asunto-osakeyhtiöihinkin vain rajoitetusti. Ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä sovellettaisiin näihin vanhoihin yhtiöihin laajemmin kuin tällä hetkellä. Ainoana poikkeuksena olisivat osakkeiden tuottamien oikeuksien yhtäläisyyttä koskevat säännökset. Poikkeuksista säädettäisiin 92 §:ssä.

3 §. Osakeyhtiölain soveltaminen. Pykälässä säädettäisiin siitä, mitkä osakeyhtiölain säännökset tulisivat sovellettaviksi asunto-osakeyhtiöihin.

Asunto-osakeyhtiöihin sovellettaisiin *1 kohdan* mukaan ensinnäkin osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n säännöstä konsernista. Konsernin määrittelyn ulottuminen koskemaan myös asunto-osakeyhtiötä on tarpeen sen vuoksi, että ehdotetun lain eräissä säännöksissä käytetään konsernin, emoyhtiön ja tytäryhtiön käsitteitä. Näitä säännöksiä ovat omien osakkeiden hankkimista koskeva 12 §, yhtiökokoukseen osallistumista koskeva 24 §, tilintarkastajan esteellisyyttä ja lainakieltoa koskeva 66 §, toimintakertomusta koskeva 72 § sekä lainan- ja vakuudenantokieltoa koskeva 76 §. Esillä olevassa pykälässä jäljempänä luetelluista osakeyhtiölain säännöksistä eräissä on niin ikään konsernitilanteita koskevia säännöksiä. Näiden säännösten soveltumisesta asunto-osakeyhtiöön todetaan perusteluissa erikseen asianomaisten säännösten kohdalla.

Asunto-osakeyhtiöön sovellettaisiin *2 kohdan* mukaan yhtiön perustamista koskevia osakeyhtiölain 2 luvun säännöksiä. Mainitun luvun 3 §:n säännöstä yhtiöjärjestyksen pakollisesta sisällöstä ei kuitenkaan sovellettaisi asunto-osakeyhtiöön, koska ehdotetun lain 8 §:ään sisältyy vastaava säännös.

Jos asunto-osakeyhtiössä poikkeuksellisesti päätetään korottaa yhtiön osakepääomaa, olisi korottamisessa *3 kohdan* mukaan meneteltävä osakeyhtiölain 4 luvun mukaisesti. Tällöin on otettava huomioon, että ehdotetun lain 14 §:ssä on lisäksi erityissäännös osakepääoman korottamisesta.

Osakeyhtiölain 5 luvun säännöksiä vaihtovelkakirjoista ja optiolainoista ei sovellettaisi asunto-osakeyhtiöön lainkaan.

Asunto-osakeyhtiön osakepääoman mahdolliseen alentamiseen olisi *4 kohdan* mukaan sovellettava osakeyhtiölain 6 luvun säännöksiä.

Pykälän *5 kohdan* mukaan asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen olisi sovellettava osakeyhtiölain 10 luvun 7—13 §:ää, joita sovellettaisiin ehdotuksen 5 luvussa olevien tilintarkastusta koskevien säännösten lisäksi. Mainitussa 5 luvussa on säännökset tilintarkastajan valinnasta, toimikaudesta, kelpoisuudesta, esteellisyydestä ja erityisestä tarkastuksesta. Sen sijaan lukuun ei ole otettu säännöksiä tarkastuksen toimittamisesta, koska osakeyhtiölain 10 luvun mainitut säännökset lähes sellaisinaan soveltuvat myös asunto-osakeyhtiöihin. Poikkeuksina olisivat eräiden säännösten konsernia koskevat maininnat, jotka eivät koskisi asunto-osakeyhtiötä. Näitäkin konsernisäännöksiä sovellettaisiin sitä vastoin ehdotuksen 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön.

Osakeyhtiölain 7 luvun säännöksiä, joissa säädetään osakeyhtiön oikeudesta hankkia omia osakkeitaan, ei sovellettaisi asunto-osakeyhtiöön. Ehdotetun lain 12 §:ssä on vastaavanlainen yhtiön omia osakkeita koskeva säännös.

Pykälän *6 kohdassa* säädettäisiin osakeyhtiölain 12 luvun säännösten soveltamisesta asunto-osakeyhtiöön. Yhtiön varojen jakamista koskevat säännökset sisältävät erään osakeyhtiöoikeudellisen perusperiaatteen. Varoja saa jakaa osakkeenomistajille vain laillisen voitonjaon puitteissa. Laittomaan jakamiseen osallisia koskee velvollisuus palauttaa vastaanottamansa määrä korkoineen ja vajauksesta ovat vastuussa ne, joiden toimenpiteestä jako on seurannut. Koko varojen jakamista koskeva säännöstö on kuitenkin sangen laaja. Koska se lisäksi tulisi asunto-osakeyhtiöissä sovellettavaksi vain poikkeuksellisissa tilanteissa, on päädytty ehdottamaan säännöstön jättämistä osakeyhtiölain varaan. Osakeyhtiölain 12 luvun säännöksistä tulisivat asunto-osakeyhtiöön sovellettaviksi lähinnä säännökset voitonjaon edellytyksistä, velvollisuudesta palauttaa laittomasti jaettu määrä korkoineen ja laittomaan varojen jakamispäätökseen osallisten vastuusta kattaa mahdollinen vajaus. Asunto-osakeyhtiöön ei sovellettaisi konsernin emoyhtiön voitonjakoa koskevia säännöksiä eikä säännöstä vähemmistön oikeudesta vaatia voitonjakoa.

Osakeyhtiölain 13 ja 14 luvun säännöksiä sovellettaisiin asunto-osakeyhtiöihin samalla tavalla kuin tällä hetkellä. Näin ollen säännökset niin sanotusta pakkoselvitystilasta ja emoyhtiön oikeudesta lunastaa tytäryhtiön vähemmistöosakkaiden osakkeet eivät koskisi asunto-osakeyhtiötä.

Asunto-osakeyhtiöihin sovellettaisiin osakeyhtiölain 15 luvun säännöksiä vahingonkorvausvelvollisuudesta. Isännöitsijää koskisivat mainitun luvun säännökset toimitusjohtajasta. Niitä 15 luvun säännöksiä, joissa korvausvelvollisuuden perusteeksi on asetettu osakeyhtiölain rikkominen, olisi sovellettava vastaavasti siten, että korvausvelvollisuuden aiheuttaa myös asunto-osakeyhtiölain rikkominen.

Osakeyhtiölain 16 luvun säännöksistä asunto-osakeyhtiöihin sovellettaisiin mainitun luvun 1—6 §:ää. Luvun 7 §:ää ei olisi tarpeen soveltaa, koska asunto-osakeyhtiön tilinpäätösasiakirjoja ei tarvitse toimittaa rekisteriviranomaiselle. Myöskään luvun 8 ja 9 §:n rangaistussäännöksiä ei asunto-osakeyhtiöihin sovellettaisi, koska ehdotuksen 88 ja 89 § sisältävät uudet asunto-osakeyhtiöitä koskevat rangaistussäännökset.

Pykälän *2 momentissa* olisi lisäsäännös osakeyhtiölain soveltamisesta ehdotuksen 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuun niin sanottuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön. Pykälän 1 momentissa mainitut osakeyhtiölain säännökset koskisivat myös näitä kiinteistöosakeyhtiöitä, mutta niiden lisäksi kiinteistöosakeyhtiöihin tulisivat sovellettaviksi säännöksessä mainitut lähinnä konsernitilanteita koskevat osakeyhtiölain säännökset.

4 §. Osakepääoma ja osakkeet. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi osakeyhtiölain säännöstä vastaava säännös osakepääomasta ja sen vähimmäismäärästä. Samoin säädettäisiin, että yhtiön kaikkien osakkeiden tulee olla nimellisarvoltaan samanmääräisiä ja että osakkeita tulee olla vähintään kolme. Pykälän 2 momentissa ilmaistaan se osakeyhtiöoikeudellinen periaate, että osakkeenomistajat eivät ole henkilökohtaisesti vastuussa yhtiön velvoitteista.

Asunto-osakeyhtiön osakepääoman vähimmäismäärä ehdotetaan korotettavaksi nykyisestä 15 000 markasta 50 000 markkaan. Asunto-osakeyhtiön osakepääoman vähimmäismäärä ei välttämättä ole sidoksissa tavallisilta osakeyhtiöiltä vaadittavaan osakepääomaan. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta jo seuraa, että sitä ei juuri koskaan voida saada täyttämään tarkoitustaan yhtä vähin varoin kuin jotakin pienimuotoista yritystoimintaa, johon osakeyhtiömuoto on muun ohella tarkoitettu käytettäväksi. Rahanarvon alentumisen seurauksena nykyinen pääomavaatimus on myös menettänyt merkitystään huomattavasti. Ehdotetulla pääomavaatimuksella tähdätään siihen, että yhtiön hallussa olisi varoja paitsi pelkkää yhtiön perustamista myös jossain määrin hankkeen käynnistämisvaihetta varten. Toisaalta pääomavaatimuksen asettamista korkeammaksi ei ole pidetty aiheellisena, jotta sillä ei tarpeettomasti estettäisi yhtiöiden perustamista hyvissä ajoin etukäteen ennen rakennushankkeen aloittamista.

Ennen ehdotetun lain voimaantuloa rekisteröityjen asunto-osakeyhtiöiden ei 93 §:n mukaan tarvitsisi korottaa osakepääomaansa, vaikka se olisi nyt ehdotettua pienempi. Toisaalta osakepääomaa ei näissäkään yhtiöissä saisi yhtiökokouksen päätöksellä alentaa säädettyä pienemmäksi.

5 §. Yhtiövastike. Osakeyhtiössä osakkeenomistajalle ei yleensä voida asettaa muita taloudellisia velvoitteita yhtiötä kohtaan kuin merkityistä osakkeista suoritettavan maksun maksaminen. Asunto-osakeyhtiöissä osakkeenomistajilta perittävä yhtiövastike on poikkeus tästä osakeyhtiöoikeudellisesta pääsäännöstä. Koska asunto-osakeyhtiöiden toiminta ei säännönmukaisesti ole tuloa tuottavaa, yhtiöillä on oltava mahdollisuus kattaa toiminnastaan aiheutuvat kustannukset perimällä osakemaksun ohella yhtiövastiketta osakkeenomistajiltaan. Osakemaksun ja yhtiövastikkeen lisäksi osakkeenomistajille voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä muukin maksuvelvoite, jolloin sen peruste ja määrä on kuitenkin yksilöitävä riittävän seikkaperäisesti.

Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa velvollisuus maksaa yhtiölle vastiketta on ilmaistu välillisesti säätämällä, että yhtiöjärjestyksessä on määrättävä vastikkeen laskentaperuste ja eräät siihen liittyvät seikat. Sen sijaan laissa ei ole erikseen säädetty, mihin tarkoituksiin vastiketta voidaan periä. Pykälän *1 momentiksi* ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös siitä, että osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta pykälässä tarkoitettujen menojen kattamiseksi. Ehdotetun lain 8 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä olisi nykyiseen tapaan määriteltävä yhtiövastikkeen määräämisen perusteet.

Pykälän *2 momentiksi* ehdotetaan otettavaksi vallitsevaa käytäntöä vastaava säännös, jonka mukaan erilaisia menoeriä varten voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä käytettäväksi eri maksuperusteita. Erilaisten maksuperusteiden vahvistamisella eri menoeriä varten voidaan pyrkiä siihen, että vastuu yhtiölle syntyvistä menoista jakautuisi osakkeenomistajien kesken mahdollisimman oikeudenmukaisesti.

Erilaisia menoeriä voivat olla esimerkiksi kiinteistön ja rakennuksen hankintaa ja rakentamista varten otetut lainat korkoineen, kiinteistön kunnossapidon vaatimat tavanomaiset hoitokulut sekä käyttöveden hankinnasta aiheutuvat menot. Erilaisina vastikkeen määräytymisperusteina saattavat vastaavasti olla esi-

merkiksi osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä, huoneiston pinta-ala, huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä tai hyödykkeen kulutus. Niinpä esimerkiksi veden käytöstä voidaan määrätä perittäväksi muusta vastikkeesta erillinen vastike huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän tai mitatun kulutuksen perusteella. Yhtiölle syntyvät hoitomenot voitaisiin myös jakaa kiinteisiin ja muuttuviin kuluihin ja vastaavasti määrätä yhtiöjärjestyksessä näille eri maksuperusteet. Muuttuvien kulujen osalta vastike voitaisiin periä esimerkiksi huoneistossa kulloinkin asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Vastikeperusteiden muuttamisesta jo olemassa olevissa yhtiöissä säädettäisiin 42 §:ssä.

Nykyiseen tapaan eri huoneistoille voitaisiin määrätä keskenään erilaiset yhtiövastikkeen määräytymisperusteet. Tavallista on, että liikehuoneistoista määrätään maksettavaksi korkeampaa yhtiövastiketta kuin asuinhuoneistoista, koska niistä yleensä aiheutuu yhtiölle myös suuremmat menot. Myös yhtiöissä, joissa on sekä kerrostalo että erillisiä pientaloja, saatettaisiin päästä oikeudenmukaiseen kustannusten jakamiseen, jos kerrostalo-osakkailla ja pientalo-osakkailla on erilaiset vastikeperusteet.

Pykälän *3 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi siitä, mitä yhtiölle syntyviä menoja voidaan kattaa perimällä kustannukset osakkeenomistajilta yhtiövastikkeina. Koska asuntoosakeyhtiön tulee voida periä kaikki tarkoituksensa toteuttamiseksi tarpeelliset menot yhtiövastikkeina, säännöksellä määritellään samalla 1 §:stä ilmenevää tarkemmin yhtiön tarkoitusta ja toimialan sisältöä.

Yleensä päätökset kaikista niistä yhtiölle kustannuksia aiheuttavista hankkeista, joista aiheutuvat kustannukset katetaan yhtiövastikkeella, tekee joko hallitus tai yhtiökokous tavanomaisella enemmistöpäätöksellä. Lain 39 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi, että tietyissä hankkeissa, joissa kustannukset kyseessä olevan 3 momentin mukaan ovat sinänsä vastikkeella katettavia, päätöksentekoon vaaditaan kuitenkin jokaisen osakkeenomistajan suostumus tai määräenemmistöllä yhtiökokouksessa tehty päätös.

Pykälän 3 momentin *1 kohdan* mukaan yhtiövastikkeella katettavissa olevia menoja olisivat *rakennuksen ja kiinteistön rakentamisesta ja hankinnasta* aiheutuvat menot. Osakkeenomistajat maksavat tosin nämä menot suurelta osin yleensä jo osakkeita hankkiessaan, jolloin kyse ei ole yhtiövastikkeesta. Usein osa hankintakustannuksista maksetaan kuitenkin yhtiön ottamalla pitkäaikaisella lainalla, jonka takaisin maksamiseksi osakkeenomistajilta peritään vastiketta. Vastikkeella katetaan tällöin paitsi itse lainan lyhennykset myös mahdolliset indeksikorotukset sekä leimaverot ja lainan korot. Jäljempänä 39 ja 87 §:stä käy ilmi, että kokonaan tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamiseen taikka lisärakentamiseen tai lisäalueen hankkimiseen vastiketta ei kuitenkaan yleensä voida periä muutoin kuin kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

Pykälän 3 momentin *2 kohdassa* säädettäisiin vastikkeen käyttämisestä rakennuksen ja kiinteistön *ylläpidosta ja hoidosta* aiheutuviin menoihin. Näitä ovat ensinnä yhtiön hallitseman maa-alueen vuokrasta johtuvat menot, milloin yhtiön rakennus on vuokramaalla. Ylläpitomenoja ovat myös muut kiinteistön ja rakennuksen käytöstä johtuvat menot, joista yhtiö vastaa ulkopuoliselle, kuten lämmityskustannukset, vesi- ja jätevesimaksu sekä puhtaanapitomenot. Myös esimerkiksi menot yhtiön itsensä käyttämästä sähköstä ja vedestä ovat ylläpitomenoja, vaikka osakkeenomistajat vastaavat kuluttamastaan sähköstä yleensä suoraan sähkölaitokselle.

Kiinteistön hoidosta huolehtivalle huoltoyhteisölle suoritettavat maksut taikka tätä varten palkatun henkilöstön palkkamenot sekä erilaisten kiinteistönhoitoa varten tarvittavien työvälineiden ja koneiden hankintakustannukset sekä niiden käyttö- ja huoltokustannukset luetaan momentin 2 kohdan ryhmään. Myös yhtiön hallinnosta johtuvat kulut, esimerkiksi isännöitsijän ja tilintarkastajien palkkiot, kokouspalkkiot, kokousten järjestämisestä johtuvat kulut sekä erilaiset toimistokulut ovat vastikkeella katettavia ylläpitomenoja. Vielä voidaan mainita asiaankuuluvista vakuutuksista johtuvat maksut sekä yhtiön maksettavaksi pannut verot ja muut lakiin perustuvat velvoitteet kuten katumaksu.

Yhtiölle kuuluvan rakennuksen ja siinä olevien huoneistojen kunnossapitovelvollisuuden täyttämisestä johtuvat menot ovat myös pykälässä tarkoitettuja ylläpitomenoja. Tällaisesta kunnossapidosta on kysymys muun muassa silloin, kun rakennuksen ja sen laitteiden kulumisen vuoksi on suoritettava korjauksia, joiden avulla rakennus laitteistoineen pidetään yhtä hyvässä kunnossa kuin se on alunperin ollut.

Pykälän 3 momentin *3 kohdassa* yhtiövastikkeen käyttökohteena mainitaan menot sellaisista *perusparannuksista ja uudistuksista, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia.* Vaikka yhtiön rakennus on sen rakentamisajankohtana täyttänyt hyvin asumiselle silloin asetetut tasovaatimukset, rakennukset eivät enää asumistottumusten muututtua näitä vaatimuksia yleensä täytä, jollei niitä ajanmukaisteta. Tällainen yhtiön kiinteistön ajanmukaiseksi saattaminen voi käytännössä merkitä osakkeenomistajille velvollisuutta sijoittaa lisäpääomaa yhtiöön. Tällä tarkoitetaan sellaista varojen sijoittamista yhtiöön, jonka seurauksena yhtiön omaisuuden todellinen arvo kasvaa. Myös asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan lähtökohtaisesti sitä osakeyhtiöoikeuden periaatetta, jonka mukaan osakkeenomistajia ei voida velvoittaa sijoittamaan lisäpääomaa yhtiöön. Esillä oleva tilanne on poikkeus tästä periaatteesta. Poikkeus on tarpeen, jotta asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa oleva rakennuskanta saadaan pysytettyä sellaisessa kunnossa, että se vastaa kunakin ajankohtana vallitsevia tavanmukaisia asumisvaatimuksia. Vastikkeen käyttämistä tällaiseen ajanmukaistamiseen rajoittaisi kuitenkin se, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei saisi toimenpiteen johdosta muodostua kohtuuttoman ankaraksi. Ehdotettu sääntely ei muuttaisi voimassa olevan oikeuden sisältöä, sillä yhtiövastiketta on tähänastisenkin oikeuskäytännön perusteella voitu mainitulla edellytyksellä käyttää perusparannusten toteuttamiseen.

Sitä, milloin yhtiön kiinteistön voidaan katsoa kunnoltaan täyttävän kunkin ajankohdan tavanmukaiset vaatimukset, ei voida yksiselitteisesti määritellä. Käsitykset tavanomaisena pidettävästä asumistasosta muuttuvat koko ajan ja sen myötä niiden hankkeiden ja uudistusten piiri, joita varten osakkeenomistajilta voidaan periä yhtiövastiketta, yleensä laajenee. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon muun muassa se taso, jota rakennuslupaviranomaiset noudattavat myöntäessään rakennuslupia uusien asuntojen rakentamista varten. Samoin huomiota voidaan kiinnittää asuntohallituksen edellyttämään tasoon valtion tuella tapahtuvassa asuntotuotannossa. Myös yhtiön kiinteistön sijaintipaikalla voi olla vaikutusta arviointiin.

Yhtiövastikkeella kustannettavissa olevat perusparannushankkeet voivat olla sekä yhtiön rakennukseen kohdistuvia rakenteellisia muutostöitä että uusien laitteiden tai uudenaikaisen tekniikan hankintaa. Esimerkkeinä voidaan mainita siirtyminen talokohtaisesta keskuslämmityksestä kaukolämmön käyttämiseen, hissien tai yhteisten saunatilojen rakentaminen, energiansäästöön tähtäävät parannukset sekä aikaisempaa tehokkaamman sähköverkon tai uuden tiedonsiirtoverkon asentaminen rakennukseen. Se, että uudistuksesta ei koidu välitöntä hyötyä kaikille, ei sinänsä ole este hankkeen toteuttamiselle yhtiövastikkeen avulla, jos kaikilla kuitenkin on mahdollisuus saada uudistuksesta hyötyä. Sellaiset toimenpiteet, joiden tarkoitus ei rajoitu yhtiön tilojen saattamiseen tavanmukaisten asumisvaatimusten mukaisiksi, vaan jotka ovat pikemminkin ylellisyysluonteisia uudistuksia, eivät ole yhtiövastikkeella kustannettavissa.

Uudistukset voivat kohdistua myös välittömästi huoneistoihin niin, että niiden asumistasoa parannetaan rakenteellisilla muutoksilla, uusilla laitteilla tai liittämällä huoneisto uusien palveluksien piiriin. Huoneistojen asumistason kohottamiseksi toteutettavien perusparannusten osalta ehdotetaan jäljempänä 39 §:ssä, että päätöksenteko ei voisi tapahtua tavanomaisella enemmistöpäätöksellä, vaan siihen vaadittaisiin määräenemmistön kannatusta. Yhtiövastikkeella ei voida kattaa sellaista perusparannusta, joka toteutetaan vain joidenkin osakkeenomistajien huoneistoissa.

Kyseessä olevan 3 kohdan soveltamisessa saattaa muodostua ongelmia sellaisessa tapauksessa, jossa rakennus on alunperin tarkoituksella rakennettu joko selvästi tavanmukaista asumistasoa paremmaksi tai kustannusten säästämiseksi selvästi tavanmukaista alempaan tasoon. Ensin mainitussa tilanteessa voi herätä epätietoisuutta siitä, voidaanko yhtiövastikkeella ja siten enemmistöpäätöksellä toteuttaa rakennuksessa sellaisia uudistuksia ja parannuksia, joiden avulla rakennus saadaan jatkuvasti pidettyä tavanmukaista asumistasoa parempana, kun yleinen asumistaso saavuttaa mainitun rakennuksen alkuperäisen tason. Tässä pykälässä määritelty yhtiövastikkeen sisältö huomioon ottaen sanotun kaltaisia hankkeita ei voitaisi toteuttaa yhtiövastiketta perimällä. Tämä ei kuitenkaan estä tällaisten uudistusten tekemistä, jos kaikki osakkeenomistajat suostuvat hankkeen vaatimiin lisämaksuihin. Tällaisia maksuja ei pidettäisi kuitenkaan yhtiövastikkeena vaan muuna pääomasuorituksena. Myös yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä

osakkeenomistajille tällainen muu kuin yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus, jos sen peruste ja määrä riittävästi yksilöidään yhtiöjärjestyksessä. Tältä osin on huomattava, että tällaisen määräyksen ottamiseen jo olevaan yhtiöjärjestykseen tarvitaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Edellä toisena mainitussa tapauksessa, jossa rakennus on tarkoituksellisesti rakennettu tavanmukaista asumistasoa vaatimattomammaksi, voidaan myöhemmin enemmistöpäätöksellä päättää kohottaa rakennuksen tasoa ja käyttää siihen yhtiövastiketta. Yhtiöjärjestyksessä ei voida supistaa yhtiövastikkeen käyttökohteita niin, että sitä ei voitaisi periä esimerkiksi rakennuksen ajanmukaistamisen vaatimiin kustannuksiin. Yhtiövastiketta koskeva ehdotettu säännös paitsi rajoittaa osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta antaa myös suojaa osakkeenomistajien oikeudelle saada asua normaalit asumistasovaatimukset täyttävässä rakennuksessa.

Momentin *4 kohdan* mukaan yhtiölle lain mukaan kuuluvista velvoitteista aiheutuvat menot katetaan myös yhtiövastikkeella. Tällaisia ovat lähinnä verot ja muut julkisoikeudelliset maksut.

Yhdenvertaisuusperiaatetta, joka ilmenee muun muassa 46 §:stä, on noudatettava myös päätettäessä yhtiövastikkeella kustannettavista hankkeista. Koska yhtiövastikkeen perimisessä noudatettava peruste on kuitenkin aina jossain määrin kaavamainen, eivät osakkeenomistajien suorittamat maksut ja kullekin tuleva hyöty voi yleensä koskaan olla täysin toisiaan vastaavat. Osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu ei näin ollen voi asunto-osakeyhtiöissä yleensä toteutua täydellisesti. Osakkeenomistajien on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät hyödy joka hankkeesta suorittamiaan maksuja vastaavassa suhteessa.

Yhtiövastiketta koskevaa säännöstä ei sovelleta niin sanottuihin käyttökorvauksiin. Tällaisia ovat esimerkiksi korvaus yhtiön saunan tai pesukoneen käyttämisestä taikka autopaikasta perittävä korvaus. Ominaista näille yhtiön tarjoamille palveluksille on, että jokainen asukas ei niitä asumisessa välttämättä tarvitse eikä jokaisen niitä siten oletetakaan käyttävän. Palvelun käyttäminen ja käyttökorvaus perustuu sopimukseen asiasta yhtiön kanssa. Käyttökorvauksen määrästä päättää yleensä yhtiön hallitus.

6 §. Uuden omistajan vastuu yhtiövastikkeesta. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta osakkeiden omistajan vaihtuessa. Pykälän *1 momentissa* on tarkoituksena selventää maksuvelvollisuuden alkamista, josta on käytännössä toisinaan ilmennyt epäselvyyttä. Uusi omistaja olisi yhtiöön nähden vastuussa vastikkeen maksamisesta siitä lähtien, kun osakkeiden omistusoikeus on hänelle siirtynyt. Maksuvelvollisuuden alkaminen ei siten kytkeytyisi uuden omistajan osakeluetteloon merkitsemiseen tai sitä koskevaan ilmoitukseen. Säännös ei estä ostajaa ja myyjää sopimasta keskenään esimerkiksi siitä, että myyjä maksaa yhtiövastikkeen vielä omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseltäkin ajalta, jos huoneisto vielä jää joksikin aikaa myyjän hallintaan. Yhtiöllä olisi tästä huolimatta oikeus vaatia ostajaa suorittamaan vastike, jos myyjä laiminlyö maksun.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi uuden omistajan vastuusta aikaisemman omistajan laiminlyömästä yhtiövastikkeesta. Nykyisin uudella omistajalla ei ole vastuuta aiemmin erääntyneistä yhtiövastikkeista. Kun pois muuttaneeseen, osakkeensa myyneeseen henkilöön ei voida soveltaa yhtiön käytössä olevia ehdotetun lain mukaisia pakkokeinoja, saattaa maksamattoman vastikkeen saaminen yhtiölle olla hankalaa. Jollei maksua suoriteta, se jää yhtiön osakkeenomistajien vahingoksi. Vastikkeen laiminlyönti saattaa tulla ilmi usein vasta muutaman viikon kuluttua. Jokaisen viivästyksen johdosta ei voida välittömästi ryhtyä perimistoimiin, eikä se ole aiheellistakaan, koska viivästyksen syy voi olla sairaus, lomamatka, unohdus tai muu ymmärrettävä seikka.

Yhtiön vastikesaamisten turvaamiseksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös, jonka mukaan uusi omistaja olisi edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä. Isännöitsijäntodistuksessa olisi 55 §:n mukaan mainittava osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet. Tällä tavoin ostajalla olisi aina mahdollisuus, vaatimalla myyjää esittämään isännöitsijäntodistus, saada tietoonsa mahdollisesti syntyvä vastuu maksamattomista yhtiövastikkeista. Maksamattomat määrät voidaan haluttaessa ottaa huomioon osakkeiden kauppahinnasta sovittaessa.

Uudelle omistajalle ei ole aiheellista säätää vastuuta kaikista entisen omistajan laiminlyön-

neistä. Yhtiön on ryhdyttävä itse toimiin kohtuullisessa ajassa osakkeenomistajaa vastaan, joka lyö laimin maksujaan. Tällaiseksi ajaksi ehdotetaan edellä mainittua kolmea kuukautta ennen omistusoikeuden siirtymistä.

Säännös koskisi vastuuta edellisen omistajan laiminlyömästä yhtiövastikkeesta riippumatta siitä, onko uusi omistaja saanut osakkeet kaupan, lahjoituksen, perinnön vai muun oikeustoimen perusteella.

Vastikesaamisten turvaamiseksi ehdotetaan myös 22 §:ään säännöstä siitä, että yhtiö voisi omistajan vaihtuessa evätä uudelta omistajalta huoneiston käyttöön saamisen, jollei yhtiölle ole ilmoitettu uutta omistajaa, jolta vastiketta voidaan periä.

7 § Huoneisto ja muut tilat. Osakkeiden tuottama hallintaoikeus voi ehdotuksen mukaan kohdistua huoneiston ohella muuhunkin rakennuksen tai kiinteistön osaan tai pelkästäänkin muihin tiloihin kuin huoneistoon. Jotta lain jäljempänä olevissa säännöksissä ei huoneistosta säädettäessä tarvitsisi erikseen mainita näitä muita rakennuksen ja kiinteistön osia, ehdotetaan tässä pykälässä todettavaksi, että lain huoneistoa koskevat säännökset koskevat myös mainittuja, osakashallinnassa olevia tiloja.

8 §. Yhtiöjärjestys. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, mistä seikoista yhtiöjärjestyksessä olisi aina vähintään määrättävä. Tämän lisäksi yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä useissa tapauksissa lain tahdonvaltaisista säännöksistä poikkeavasti. Pykälässä on yhdistetty osakeyhtiölain ja nykyisen asunto-osakeyhtiölain yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältöä koskevat säännökset ja se vastaa siten pääosin voimassa olevia säännöksiä. Eräitä muutoksia ehdotuksessa kuitenkin on.

Pykälän *3 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksessä olisi mainittava yhtiön tarkoituksensa toteuttamiseksi omistamien ja hallitsemien rakennusten sijainti ja kiinteistön hallintaperuste. Tätä koskeva maininta korvaa voimassa olevassa laissa edellytetyn tiedon yhtiön toimialasta. Asunto-osakeyhtiön toimiala ja tarkoitus käyvät suoraan ilmi lain 1 §:stä. Tämän vuoksi erillinen maininta toimialasta ei ole yhtiöjärjestyksessä välttämätön. Kyseessä olevassa 3 kohdassa vaaditaan sen yksilöimistä, mikä on yhtiön rakennuspaikka, eli minkä kunnan alueella ja millä kiinteistöllä rakennukset sijaitsevat. Samoin kiinteistön hallintaperuste olisi mainittava eli onko kiinteistö yhtiön omistama vai onko yhtiöllä kiinteistöön muunlainen hallintaoikeus kuten vuokraoikeus.

Pykälän *6 kohdassa* ehdotetaan, että huoneistoista olisi yhtiöjärjestykseen otettava nykyistä jonkin verran tarkemmat määräykset. Säännös koskisi sekä niitä huoneistoja, jotka ovat osakkeenomistajien hallinnassa, että yhtiön välittömässä hallinnassa olevia huoneistoja. Säännöksessä tarkoitettu huoneiston sijainti voidaan ilmaista joko sanallisesti tai siten, että yhtiöjärjestykseen sisällytetään sellaiset rakennuspiirustukset, joista huoneistojen sijainti ilmenee. Huoneistot olisi numeroitava tai osoitettava kirjaintunnuksella kuten nykyisinkin. Huoneiston pinta-ala olisi voimassa olevasta laista poiketen mainittava yhtiöjärjestyksessä. Jotta pinta-alojen ilmoittamisessa päästäisiin nykyistä yhtenäisempään käytäntöön, ehdotetaan, että pinta-ala olisi laskettava noudattaen rakennusalalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja. Asetuksella voitaisiin tarvittaessa säätää, mitkä ovat tässä tarkoitettuja yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja.

Huoneiston käyttötarkoituksen ilmoittaminen on tärkeää, jotta yhtiön 1 §:ssä tarkoitettuja tunnusmerkkejä tutkittaessa voidaan todeta, mitkä huoneistot ovat asuinhuoneistoja ja mitkä muita. Myös kuhunkin huoneistoon kuuluvien huoneiden lukumäärä tulisi ilmoittaa, mikä vastaa vallitsevaa käytäntöä.

Pykälän *7 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksessä olisi ilmoitettava osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden kohdistumisesta huoneistoihin ja mahdollisesti muihin rakennuksen tai kiinteistön osiin. Se, mihin hallintaoikeus kohdistuu, voidaan ilmaista joko sanallisesti tai tämän lisäksi sisällyttämällä yhtiöjärjestykseen tältäkin osin sellaiset rakennuspiirustukset, joista hallintaoikeuden kohdistuminen käy ilmi. Samaan huoneistoon tai muuhun tilaan oikeuttavat osakkeet muodostavat *osakeryhmän*, jota käsitettä laissa jäljempänä tällaisista osakkeista puhuttaessa käytetään. Silloinkin, kun huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita on vain yksi, siitä käytetään mainittua osakeryhmän käsitettä.

Laissa ei ehdoteta säädettäväksi siitä, millä tavoin yhtiön osakkeet olisi jaettava huoneistojen kesken. Käytännössä jako tehdään usein huoneistojen pinta-alojen mukaan mutta muitakin seikkoja saatetaan ottaa huomioon. Osakkeiden lukumäärä osoittaa yleensä omistajan omistusosuuden yhtiön varallisuudesta. Se on usein myös vastikeperusteena maksetta-

essa rakentamisesta ja kiinteistön hankinnasta syntyneitä yhtiön menoja. Lisäksi osakkeenomistajan äänimäärä yhtiökokouksessa määräytyy lähtökohtaisesti osakeluvun mukaan. Osakkeita huoneistoittain jaettaessa ei saisi menetellä niin, että joku osakkeenomistaja esimerkiksi suhteellisesti muita pienemmän osakemääränsä johdosta saisi huomattavaa hyötyä toisten kustannuksella. Jakamisessa olisi noudatettava yhdenvertaisuutta niin, että huoneistojen arvo otetaan siinä huomioon.

Pykälän *8 kohdan* mukaan yhtiöjärjestyksestä olisi käytävä ilmi yhtiön välittömään hallintaan jäävät huoneistot ja muut tilat.

Pykälän 6—8 kohdassa mainitut seikat voitaneen useissa tapauksissa esittää luettelon muodossa esimerkiksi niin sanottuna huoneistoselitelmänä, joka säännöllisesti yhtiöjärjestyksiin nykyisinkin otetaan. Pykälän *9—13 kohdassa* mainitut seikat vastaavat voimassa olevia säännöksiä.

2 luku

Osakkeet

Luvussa säädettäisiin osakkeista, osakekirjoista ja osakeluettelosta pääasiassa osakeyhtiölakia vastaavasti. Lukuun sisältyvät myös säännökset osakkeiden lunastamisesta ja osakepääoman korottamisesta. Osakekirjat olisivat pakollisia. Yhtiössä olisi pidettävä osakeluetteloa, sen sijaan osakasluettelon pitämisestä ehdotetaan luovuttavaksi.

9 §. Osakkeiden yhtäläisyys. Pääsäännön mukaan yhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista ja yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Laista itsestään ja asunto-osakeyhtiön erityisluonteesta johtuu, että osakkeiden tuottama hallintaoikeus ei voi olla täydellisesti yhtäläinen, koska kukin osakeryhmä tuottaa oikeuden hallita eri huoneistoa.

Säännös merkitsee sitä, että asunto-osakeyhtiössä ei voida, toisin kuin tavallisessa osakeyhtiössä, jakaa osakkeita eri osakelajeihin, joissa osakkeilla olisi erilaiset varallisuuspitoiset tai hallinnoimisoikeudet. Ehdotuksessa annetaan mahdollisuus poiketa osakkeiden tuottamien oikeuksien yhtäläisyydestä vain äänioikeuden osalta. Ehdotuksen 26 §:n mukaan voitaisiin nimittäin yhtiöjärjestyksessä määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhtä suuren äänimäärän riippumatta osakeryhmään kuuluvien osakkeiden lukumäärästä. Muunlaiset poikkeukset eivät olisi mahdollisia. Yhtiöjärjestyksessä ei siten voitaisi esimerkiksi määrätä, että vain tietyt osakkeet tuottavat oikeuden käyttää määrättyä, yhtiön välittömässä hallinnassa olevaa yhteistä tilaa tai omaisuutta.

10 §. Osakkeiden luovutettavuus. Pykälän 1 momentissa toistetaan osakeyhtiölain säännös osakkeiden vaihdannan vapauden periaatteesta. Säännöksessä tarkoitettuja lakiin perustuvia luovutusrajoituksia sisältyy nykyisin asuntotuotantolainsäädäntöön. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin ehdotuksen mukaan määrätä kolmenlaisista luovutusrajoituksista. Ensinnäkin osakkeen siirtymistilanteessa voitaisiin 11 §:n mukaan antaa lunastusoikeus vanhoille osakkeenomistajille ja myös yhtiön ulkopuolisille. Toiseksi myös yhtiölle voitaisiin 12 §:n mukaan antaa lunastusoikeus muun muassa osakkeiden siirtyessä uudelle omistajalle. Lisäksi osakkeen luovuttamista voitaisiin rajoittaa ottamalla yhtiöjärjestykseen niin sanottu ulkomaalaislauseke. Ehdotus vastaisi tältä osin voimassa olevaa lakia. Ehdotus poikkeaa nykyisestä laista siinä, että niin sanottua suostumuslauseketta, jonka mukaan osakkeen hankkimiseen tarvitaan yhtiön suostumus, yhtiöjärjestykseen ei voitaisi ottaa. Tällaista lauseketta ei nykyisinkään yhtiöjärjestyksissä juuri esiinny ja sen soveltaminen voi johtaa mielivaltaisiin luovuttamista vaikeuttaviin ratkaisuihin.

Ehdotuksella ei muutettaisi lain voimaan tullessa yhtiöjärjestyksissä olevia luovutusrajoituksia. Ne pysyisivät entisellään lain voimaantulosta huolimatta. Sen sijaan helpotettaisiin lunastusmenettelyä koskevien säännösten uusimista vanhoissa yhtiöissä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin saman huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden eli osakeryhmän jakamattomuuden periaatteesta, joka ilmenee myös voimassa olevasta laista. Samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saisi erikseen merkitä, luovuttaa taikka muulla tavoin siirtää eikä pantata. Säännöksellä ei kuitenkaan estetä huoneiston jakamista kahdeksi tai useammaksi huoneistoksi tai huoneiston osan siirtämistä toiseen huoneistoon taikka sitä, että esimerkiksi kahdesta huoneistosta muodostetaan kolme huoneistoa. Tällaisen muutoksen toteuttaminen edellyttää yleensä aina yhtiöjärjestyksen muuttamista ainakin 8 §:n 6 ja 7 kohdassa tarkoitettujen tietojen eli huoneistoselitelmän osalta. Myös osakeryh-

mien sisältöä saatetaan tällöin muuttaa, joskaan se ei välttämättä ole huoneistomuutosten edellytys. Jos osakeryhmiä muutetaan, olisi ehdotuksen 17 §:n mukaan muutoksen kohteena olevia huoneistoja vastaavat osakekirjat vaihdettava uutta tilannetta vastaaviin uusiin osakekirjoihin.

11 §. Osakkeen lunastaminen. Pykälä vastaa eräin muutoksin voimassa olevia säännöksiä lunastusoikeudesta osakkeen siirtyessä yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle. Ehdotus poikkeaa nykyisistä säännöksistä lähinnä siten, että lunastusmenettely tapahtuisi nykyistä laajemmin yhtiön hallituksen kautta. Lunastusoikeus edellyttää, että siitä on otettu määräykset yhtiöjärjestykseen. Tässä pykälässä tarkoitettu lunastusoikeus voisi olla paitsi osakkeenomistajilla myös julkisyhteisöllä, esimerkiksi yhtiön kotipaikan kunnalla. Julkisyhteisö, jolle lunastusoikeus halutaan antaa, olisi mainittava nimeltä yhtiöjärjestyksessä. Säännös ei koskisi yhtiön lunastusoikeutta, josta säädettäisiin 12 §:ssä.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin nimenomaisesti, että lunastusvaatimus tehdään ilmoittamalla siitä yhtiön hallitukselle. Säännöksessä oleva luettelo yhtiöjärjestykseen lunastamisesta otettavista määräyksistä vastaa pääosin nykyistä osakeyhtiölakia. Luettelo poikkeaa voimassa olevasta asiallisesti siinä, että 1 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksessä olisi mainittava, mitä saantotilanteita lunastusoikeus koskee. Osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä on sen sijaan mainittava sellaiset saannot, joita lunastusoikeus ei koske. Yhtiöjärjestyksessä ei olisi välttämätöntä määrätä lunastukseen oikeutettujen etuoikeudesta, koska se yhtiöjärjestyksen määräyksen puuttuessa ratkaistaan 3 momentin mukaan arvalla.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin lunastamisesta silloin, kun samalla saannolla on hankittu yhtä useampaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet. Lunastajan olisi tällöin lunastettava kaikki kyseisiin osakeryhmiin kuuluvat osakkeet. Yhtiöjärjestyksessä tästä säännöstä voitaisiin kuitenkin poiketa. Säännös vastaa eräin täsmennyksin osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:n 2 momenttia. Osakeryhmän jakamattomuudesta seuraa, että kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet olisi lunastettava. Tältä osin poikkeaminen ei olisi yhtiöjärjestyksessäkään mahdollista.

Pykälän *3 momentin* mukaan lunastamiseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus olisi ratkaistava arvalla, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Arvonta olisi pääsääntönä myös silloin, kun lunastusoikeus on osakkeenomistajien ohella annettu ulkopuoliselle julkisyhteisölle, jollei yhtiöjärjestyksessä ole asiasta muuta määrätty.

Lunastushinnan maksutavasta ehdotetaan ensinnäkin nimenomaisesti säädettäväksi, että se maksetaan hallitukselle. Tällä pyritään lunastusmenettelyn selkeyttämiseen. Esimerkiksi lunastushintaa ei enää tarvitsisi tallettaa ulosotonhaltijan huostaan silloin, kun lunastuksen kohteena olevaa ei tavoiteta. Hallitukselle ei myöskään tarvitsisi nykyiseen tapaan tehdä erikseen selkoa lunastushinnan maksamisesta. Hallitus maksaisi lunastushinnan lunastuksen kohteena olevalle, kun tämä luovuttaa osakekirjat. Tätä ennen lunastushintaa ei saisi siirtää lunastuksen saajalle.

Lunastushinnan maksutavasta säädettäisiin lisäksi, että se voidaan maksaa paitsi rahana myös sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Ulkomainen maksuväline ei siten olisi mahdollinen. Mainittuja hyväksyttyjä maksuvälineitä ovat esimerkiksi pankin varmentama shekki ja niin sanottu pankkivekseli. Tämä todetaan myös hallituksen esityksessä uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi, vaikka osakeyhtiölakiin ei asiasta ole otettu nimenomaista säännöstä. Nyt ehdotetulla säännöksellä pyritään maksuvälinettä koskeva periaate selkiinnyttämään asunto-osakeyhtiöiden osalta.

12 §. Omat osakkeet. Pykälässä säädettäisiin osakeyhtiölain 7 luvun säännöksiä vastaavasti yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta. Pykälän *1 momentissa* olisi osakeyhtiöoikeuden perusperiaatteisiin kuuluva omien osakkeiden hankkimiskielto. Yhtiö ei saisi vastiketta vastaan hankkia eikä ottaa pantiksi omia eikä emoyhtiönsä osakkeita. Viittaus emoyhtiöön tässä yhteydessä edellyttää, että osakeyhtiölain konsernin määritelmää sovelletaan myös asunto-osakeyhtiössä, niin kuin edellä 3 §:ssä onkin ehdotettu.

Omien osakkeiden hankintakiellosta säädettäisiin eräitä poikkeuksia kuten nykyisinkin. Yhtiö saisi ensinnäkin hankkia sen omasta saatavasta ulosmitatun osakkeen, kun se myydään pakkohuutokaupassa. Muita osakeyhtiölain 7 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja tilanteita ei ehdoteta sisällytettäväksi säännökseen, koska niillä ei asunto-osakeyhtiöiden kannalta ole sanottavaa merkitystä. Uutena poikkeuksena

ehdotetaan 87 §:n 1 momentissa tarkoitettua lunastustilannetta, joka liittyy yhtiön rakennuksen kokonaan tuhoutumiseen. Jos kaikki osakkeenomistajat eivät halua osallistua uudelleenrakentamiseen, voisivat siihen osallistuvat yksimielisinä päättää, että yhtiö lunastaa rakentamista vastustavien osakkeet niiden käyvästä arvosta. Yhtiön harkintaan jäisi, toteutetaanko lunastaminen osakepääomaa alentamalla, jolloin menettelyssä olisi noudatettava osakeyhtiölain 6 luvun säännöksiä, vai käyttämällä siihen rakennusrahastoa tai vapaata omaa pääomaa.

Pykälän *2 momentin* mukaan olisi mahdollista määrätä yhtiöjärjestyksessä, että yhtiöllä on oikeus lunastaa omia osakkeita, kun ne siirtyvät uudelle omistajalle tai kun niitä tarjotaan yhtiölle ostettaviksi. Lunastamisen tulisi tapahtua osakepääomaa ja arvonkorotusrahastoa alentamatta muulla omalla pääomalla. Lunastamisen toteuttamiseksi voitaisiin 75 §:n mukaisesti alentaa rakennusrahastoa. Lunastamiseen voidaan tietenkin käyttää myös vapaan oman pääoman eriä, jollei niiden käyttöä ole yhtiöjärjestyksessä rajoitettu.

Se, että yhtiöjärjestykseen on otettu omien osakkeiden lunastamista koskeva lauseke, ei vielä merkitse, että yhtiö voisi missä tilanteessa tahansa lunastaa omia osakkeitaan. Tavallisestihan lunastaminen vaatii, että yhtiö joko ottaa lainaa, jonka osakkeenomistajat maksavat takaisin yhtiövastikkeissa, tai että osakkeenomistajilta kerätään etukäteen varoja esimerkiksi tiettyyn rahastoon lunastushinnan maksamiseksi. Molemmissa tapauksissa osakkeenomistajien maksettaviksi tulevat suoritukset ovat yhtiövastiketta. Tästä seuraa, että omia osakkeita voidaan yleensä lunastaa vain, milloin yhtiövastiketta voitaisiin ehdotuksen 5 §:n mukaan käyttää lunastamiseen.

Näin ollen lunastaminen saattaisi tulla kysymykseen esimerkiksi, kun yhtiölle päätetään ottaa talonmies, jolle tarvitaan asunto. Tällöin lunastaminen liittyisi lähinnä yhtiön rakennuksen ylläpitoon ja hoitoon. Myös suunnitellun perusparannuksen tai uudistuksen toteuttaminen saattaa edellyttää, että yhtiön välittömään hallintaan saadaan tietty huoneistotila tai kiinteistön muu, osakashallinnassa oleva osa. Lunastamiseen voitaisiin tässä tapauksessa kerätä yhtiövastiketta, jos hanke on sellainen, että siitä aiheutuvat menot voidaan 5 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan kattaa yhtiövastikkeella. Vastikkeella ei sen sijaan voida rahoittaa omien osakkeiden lunastamista esimerkiksi siinä tarkoituksessa, että yhtiön hallintaan tulevasta huoneistosta saatavilla vuokratuloilla alennettaisiin yhtiövastiketta.

Käytännössä lunastusvaatimuksen esittää ja muista lunastamiseen liittyvistä toimista huolehtii yhtiön hallitus. Hallitus voi lunastustilanteen synnyttyä yleensä esittää lunastusvaatimuksen ja saattaa tämän jälkeen yhtiökokouksen ratkaistavaksi sen, käyttääkö yhtiö lunastusoikeuttaan. Päätöksenteko asiassa tapahtuisi siten yhtiökokouksessa. Näin on aina silloin, kun lunastamista varten jouduttaisiin perimään yhtiövastiketta. Silloinkin kun yhtiöllä esimerkiksi vuokratuloa tuottavien liikehuoneistojen ansiosta olisi poikkeuksellisesti siinä määrin varoja, ettei osakkeenomistajien lisäsijoitusta tarvita, lunastamisesta olisi päätettävä yleensä yhtiökokouksessa sen vuoksi, että lunastaminen on 54 §:ssä tarkoitetulla tavalla useimmiten yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallinen tai laajakantoinen hanke. Tällöinkin perusteen, jonka vuoksi lunastamiseen ryhdytään, olisi yleensä oltava 5 §:n mukainen, koska tällaisten vuokratuloina kertyneiden varojen käyttäminen lunastukseen merkitsee sitä, että yhtiövastiketta ei voida alentaa.

Kun lunastusoikeus koskee uudelle omistajalle siirtyviä osakkeita, yhtiöjärjestykseen olisi otettava 11 §:n 3—5 kohdassa tarkoitetut määräykset eli määräykset lunastushinnasta, lunastusvaatimuksen esittämisen määräajasta sekä lunastushinnan suorittamisajasta. Jos yhtiölle halutaan antaa lunastamismahdollisuus vain silloin, kun osakkeita tarjotaan yhtiölle, ei mainituista seikoista ole tarvetta määrätä yhtiöjärjestyksessä. Jos lunastusoikeus osakkeiden siirtyessä uudelle omistajalle on sekä yhtiöllä että osakkeenomistajilla tai muilla, voitaisiin yhtiöjärjestyksessä määrätä, missä järjestyksessä kilpailevat lunastusoikeudet syrjäyttävät toisensa. Jollei tästä ole määrätty eikä muusta lainsäädännöstä muuta johdu, olisi yhtiöllä etuoikeus lunastukseen ennen muita, kuten nykyisinkin.

Ehdotuksen 11 §:n 2 momentin säännöstä useisiin osakeryhmiin kuuluvien kaikkien luovutettujen osakkeiden lunastamisesta on sovellettava myös yhtiön ollessa lunastajana. Yhtiön olisi *3 momentin* mukaan ilmoitettava lunastusvaatimuksensa määräajassa osakkeiden saajalle. Lunastushinta yhtiön olisi maksettava tälle niinikään yhtiöjärjestyksen mukaisessa

määräajassa edellyttäen, että osakekirja luovutetaan yhtiölle.

Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta oikeudesta siinä, että asunto-osakeyhtiötä ei velvoitettaisi mitätöimään lunastamiaan tai muuten hankkimiaan omia osakkeita. Yhtiön omistukseen siirtyneen osakkeen nojalla ei voitaisi osallistua yhtiökokoukseen eikä sitä muutenkaan otettaisi päätöksenteossa huomioon. Tästä olisi säännös 24 §:n 2 momentissa.

13 §. Lunastusriidat. Pykälän 1 momentin mukaan lunastusriidat käsitellään joko yhtiön kotipaikan alioikeudessa tai yhtiöjärjestyksessä mainitussa välimiesmenettelyssä. Välimiesmenettelyä koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten tulee olla välimiesmenettelystä annetun lain (46/28) mukaiset.

Jos lunastusriita ratkaistaan tuomioistuimessa, toimivaltainen olisi vain yhtiön kotipaikan tuomioistuin. Paikallisten olojen tuntemuksella on erityistä merkitystä muun muassa silloin, kun arvioidaan 3 momentissa tarkoitettua lunastushinnan kohtuullisuutta.

Osakeyhtiölain mukaisesti ehdotetaan 2 momentissa säädettäväksi eräiden oikeuksien käyttämisestä ja velvollisuuksista riidan aikana. Riidan aikana on lunastuksen kohteena olevalla osakkeiden siirronsaajalla hallintaoikeus huoneistoon ja hän myös vastaa yhtiövastikkeen maksamisesta.

Pykälän 3 momentti lunastushinnan sovittelusta vastaa osakeyhtiölakia, jonka 3 luvun 3 §:ssä on asiaa koskeva säännös.

Lunastushinnan ohella lunastaja saatetaan velvoittaa muihinkin suorituksiin lunastuksen kohteena olevalle tälle aiheutuneista välttämättömistä menoista, jotka tulevat lunastuksen johdosta lunastajan hyväksi.

14 §. Osakepääoman korottaminen eräissä tapauksissa. Asunto-osakeyhtiön osakepääoman korottamiseen sovellettaisiin yleensä osakeyhtiölain osakepääoman korottamista koskevia säännöksiä. Osakepääomaa voidaan asunto-osakeyhtiössä korottaa periaatteessa korottamalla osakkeiden nimellisarvoa tai antamalla uusia osakkeita, joiden hallintaoikeus kohdistuu osakashallinnassa ennestään oleviin huoneistoihin. Tällaiset korottamistilanteet ovat kuitenkin asunto-osakeyhtiöissä jo käytännön syistä hyvin poikkeuksellisia. Kolmas tapa korottaa osakepääomaa asunto-osakeyhtiössä on antaa uusia osakkeita, joiden hallintaoikeus kohdistuu sellaiseen huoneistoon, joka ei ennestään ole osakashallinnassa. Pykälässä säädettäisiin tästä korottamistilanteesta.

Jos yhtiö haluaa luovuttaa välittömässä hallinnassaan olevan huoneiston tai rakennettavan uuden huoneiston hallintaoikeuden osakashallintaan, on huoneistosta annettava uudet osakkeet eli osakepääomaa on korotettava. Tämä johtuu siitä, että asunto-osakeyhtiössä jokaisen huoneiston hallinnan, jollei huoneisto ole yhtiön välittömässä hallinnassa, tulee perustua osakkeiden omistamiseen. Luovutettava huoneisto on saattanut jo alunperin yhtiötä perustettaessa jäädä yhtiön välittömään hallintaan esimerkiksi talonmiehen asunnoksi. Huoneisto on saattanut joutua yhtiölle myös siten, että sen hallintaan oikeuttavat osakkeet on joskus lunastettu yhtiölle ja poistettu osakeluettelosta, mikä ei ehdotuksen mukaan enää olisi välttämätöntä.

Pykälässä tarkoitettu tilanne voi syntyä myös siten, että yhtiö rakennuttaa uusia huoneistoja esimerkiksi rakennuksen ullakolle tai muihin tiloihin. Uusien huoneistojen rakennuttamista ei ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta yleensä voida lopullisesti rahoittaakaan yhtiövastikkeella, vaan tarkoituksena on, että varat siihen saadaan osakepääoman korotuksella huoneiston ostajalta. Hankkeen rahoittaminen yhtiövastikkeella väliaikaisesti on kuitenkin mahdollista, jotta yhtiö voi muun muassa huolehtia tarpeellisten suunnitelmien laadinnasta ja lupien hakemisesta ja käynnistää rakentamisen.

Pykälässä tarkoitetussa osakepääoman korottamistilanteessa ei käytännössä yleensä voida noudattaa osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:stä ilmenevää periaatetta, jonka mukaan osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä uusia osakkeita samassa suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita. Tämä johtuu saman huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden eli osakeryhmän jakamattomuudesta. Osakkeenomistajien merkintäetuoikeus voisi toteutua lähinnä vain sellaisessa tapauksessa, jossa yhtiö rakennuttaa esimerkiksi samanlaisia huoneistoja käsittävän rivitalon yhteyteen autotallirakennuksen, johon voidaan osoittaa kaikille osakkeenomistajille samanlainen oikeus merkitä uusia osakkeita.

Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi, mistä asioista yhtiökokouksen korottamispäätöksessä olisi määrättävä. Momentin *1 kohdan* mukaan olisi mainittava kunkin 1 momentissa tarkoitetun huoneiston hallintaan oi-

keuttavien uusien osakkeiden lukumäärä. Lukumäärä olisi määrättävä samojen perusteiden mukaan kuin muiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien yhtiön osakkeiden lukumäärä. Jos siten yhtiön muiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrän perusteena on ollut huoneistojen lattiapinta-ala, olisi samalla tavalla mitattua pinta-alaa käytettävä myös uusia osakkeita annettaessa.

Momentin *2 kohta* koskee kustakin uudesta osakkeesta maksettavaa määrää eli merkintähintaa. Koska yhtiön kannalta on yleensä edullista myydä osake mahdollisimman korkeasta hinnasta, saattaa usein olla tarkoituksenmukaista jättää hinnan lopullinen määrääminen hallituksen tehtäväksi, mikä olisi ehdotuksen mukaan mahdollista. Lopullinen hintahan selviää useimmiten vasta neuvoteltaessa merkintään halukkaiden kanssa. Saman 2 kohdan mukaan korotuspäätöksessä olisi myös määrättävä perusteesta, jonka mukaan osakkeet annetaan silloin, kun useampi haluaa merkitä samat osakkeet. Käytännössä yleensä se, joka tarjoutuu maksamaan korkeimman hinnan, saanee merkitä osakkeet. Myös tästä päättäminen voitaisiin ehdotuksen mukaan jättää hallituksen tehtäväksi.

Pykälän *2 momenttiin* on otettu eräitä yhtiöjärjestykseen liittyviä selventäviä säännöksiä. Koska yhtiöjärjestyksestä tulee ilmetä, mihin tiloihin osakkeet oikeuttavat, johtaa osakepääoman korottaminen esillä olevassa tapauksessa aina siihen, että myös yhtiöjärjestyksen niin sanottua huoneistoselitelmää on muutettava.

Ehdotettu säännös ei velvoittaisi korottamaan osakepääomaa esimerkiksi pientaloyhtiössä, jossa osakkeenomistaja itse, saatuaan siihen luvan, laajentaa hallitsemaansa taloa. Onhan mahdollista, että osakkeenomistajat eivät lainkaan halua muuttaa keskinäistä omistus- ja päätösvaltasuhdettaan yhtiössä tällaisista laajennuksista huolimatta. Laajennuksen johdosta mahdollisesti tarpeellinen asianomaisen osakkeenomistajan lisäsijoitus yhtiöön voidaan toteuttaa myös muuna pääoman sijoituksena. Yhtiöjärjestystä on joka tapauksessa aina lisärakentamisen johdosta muutettava ainakin huoneistoselitelmän osalta. Säännös ei myöskään estäisi sitä, että viranomainen myöntäessään asuntotuotantolainsäädännön nojalla taloudellista tukea laajennukseen asettaa tuen saannin edellytykseksi osakepääoman korottamisen.

15 §. Osakekirja. Osakekirjojen laatiminen osakkeista olisi asunto-osakeyhtiöissä ehdotuksen mukaan pakollista. Käytännössä näin menetellään nykyisinkin vaikkei voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa ole nimenomaista tähän velvoittavaa säännöstä. Saman huoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista eli osakeryhmästä annettaisiin vain yksi osakekirja. Tämä on johdonmukaista sen kanssa, että osakeryhmä on jakamaton eikä yksittäisiä osakkeita tule voida erikseen luovuttaa.

Osakekirjojen olisi oltava Suomen Pankin setelipainossa tai muussa turvapainatukseen erikoistuneessa painolaitoksessa painettuja.Tällä vaatimuksella pyritään osaltaan ehkäisemään osakekirjojen antamiseen liittyviä väärinkäytösten mahdollisuuksia kuten useamman osakekirjan laatimista samasta osakeryhmästä. Ehdotuksen 94 §:stä käy ilmi, että vanhojen yhtiöiden osakekirjoja, jotka eivät ole painettuja, ei kuitenkaan tarvitsisi uusia, jollei yhtiön kaikkia osakekirjoja vaihdeta.

Pykälän *2—4 momentti* vastaavat pääosin nykyisiä osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Ehdotettu osakekirjan painamista koskeva vaatimus merkitsee sitä, että kaikkien 3 momentissa mainittujen tietojen olisi oltava osakekirjassa painettuina. Osakekirjojen allekirjoittamisen osalta ei 4 momentissa kuitenkaan ole katsottu tarpeelliseksi sallia allekirjoitusten painattamista tai sitä, että hallituksen valtuuttama henkilö allekirjoittaa osakekirjat. Asunto-osakeyhtiöissä osakekirjoja on tavallisesti niin vähän, että hallituksen jäsenten alkuperäisten allekirjoitusten vaatiminen ei ole kohtuutonta. Näin saadaan osakekirjojen aitoudelle lisävarmistusta. Allekirjoittajiksi riittäisi nykyisestä poiketen päätösvaltainen määrä hallituksen jäseniä.

16 §. Osakekirjaan tehtävät merkinnät. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös osakekirjaan merkittyjen tietojen oikaisemisesta. Jos osakekirjassa hallintaoikeuden kohde on yksilöity 15 §:ssä vaadittua tarkemmin esimerkiksi mainitsemalla huoneiston pinta-ala tai huoneluku ja jos näissä seikoissa yhtiöjärjestyksen muuttamisen johdosta tapahtuu muutoksia, olisi osakekirjan merkintöjä vastaavasti muutettava. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi huoneen siirtäminen huoneistosta toiseen ilman, että osakeryhmiä kuitenkaan muutetaan. Tässä tarkoitettujen tietojen paikkansapitävyydellä on erityistä merkitystä

muun muassa pantinhaltijalle osakkeiden arvoa määritettäessä.

Osakkeenomistaja on velvollinen toimittamaan osakekirjan hallitukselle tai isännöitsijälle oikaisun tekemiseksi. Jos osakekirja on esimerkiksi panttauksen johdosta muun kuin osakkeenomistajan hallussa, oikaisu saatetaan joutua tekemään osakekirjaa hallussaan pitävän luona.

Pykälän 2 ja 3 momentti sisältävät osakeyhtiölain 3 luvun 6 §:ää vastaavat säännökset eräistä osakekirjaan tehtävistä merkinnöistä.

17 §. Osakekirjan vaihtaminen. Pykälässä säädettäisiin hallitukselle velvollisuus eräissä tapauksissa vaihtaa osakekirja. Tämä tulisi kysymykseen silloin, kun huoneiston hallintaan oikeuttavassa osakeryhmässä tapahtuu muutoksia eli kun osakkeiden lukumäärä lisääntyy tai vähenee. Vaihtaminen voi ensinnäkin tulla tarpeelliseksi jaettaessa huoneisto kahdeksi tai useammaksi huoneistoksi. Osakashallinnassahan ei voi olla huoneistoa, jota vastaavaa osaketta ei ole. Osakekirja voidaan myös joutua vaihtamaan yhdistettäessä huoneistoja. Niin ikään säännös voi tulla sovellettavaksi, jos huoneiston laajentamisen johdosta osakepääomaa on korotettu ja huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärää siten lisätty. Osakeryhmän muuttaminen ei kuitenkaan ole ehdottoman välttämätöntä pykälässä mainittujen muutosten toteuttamiseksi. Huoneistoja voidaan tosiasiallisesti jakaa, yhdistää tai laajentaa osakeryhmiä muuttamattakin, edellyttäen tietenkin, että toimenpiteeseen saadaan tarvittava rakennuslupaviranomaisen lupa. Selvintä kuitenkin yleensä olisi, että tosiasiallinen huoneistojako ja osakkeiden jakautuminen osakeryhmiin vastaisivat toisiaan. Silloin kun muutos edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista tai muuten yhtiön suostumusta, yhtiö voi nimenomaan vaatia, että osakeryhmää samalla muutetaan.

Koska osakekirjan vaihtamista vaativa olosuhteiden muutos tapahtuu yleensä osakkeenomistajan aloitteesta, olisi yhtiöllä oikeus periä kohtuullinen, hallituksen hyväksymä maksu vaihdon aiheuttamista kustannuksista.

18 §. Väliaikaistodistus. Pykälä sisältää osakeyhtiölain 3 luvun 8 §:ää vastaavan säännöksen väliaikaistodistuksesta. Osakkeista voidaan antaa osakkeenomistajalle väliaikaistodistus jo ennen kuin osakekirja voidaan antaa. Osakekirjaahan ei perustamisvaiheessa saa antaa ennen kuin yhtiö on rekisteröity ja asianomaisista osakkeista on suoritettu yhtiölle täysi maksu. Väliaikaistodistus voidaan antaa myös uuden huoneiston rakentamiseen liittyvän osakepääoman korottamisen yhteydessä. Väliaikaistodistusta tarvitaan lähinnä käytettäessä merkittyjä osakkeita, toisin sanoen osakkeista maksettua määrää lainan vakuutena. Todistukseen merkitään pyynnöstä se määrä, mikä osakkeista on yhtiölle jo maksettu. Osakeryhmän jakamattomuutta koskevan periaatteen mukaisesti samaan osakeryhmään kuuluvista osakkeista voidaan antaa vain yksi väliaikaistodistus.

19 §. Velkakirjalain soveltaminen. Pykälä vastaa pääperiaatteiltaan osakeyhtiölain vastaavaa säännöstä. Säännös koskee osakekirjan luovutuksensaajan ja vastaavasti pantinhaltijan suhdetta osakekirjan oikeaan omistajaan ja luovuttajan velkojiin. Osakekirja ja väliaikaistodistus rinnastetaan säännöksessä toisiinsa. Näin ollen osakekirjasta jäljempänä sanottu koskee myös väliaikaistodistusta.

Pykälän ensimmäinen virke merkitsee, että osakekirjan haltija voidaan yleensä olettaa oikeutetuksi luovuttamaan ja panttaamaan osakkeet, jos hän voi oikeutensa tueksi vedota osakekirjaan merkittyyn, häneen ulottuvaan katkeamattomaan siirtosarjaan. Pykälän toisen virkkeen tarkoituksena on helpottaa mainitun seikan eli sen toteamista, onko henkilö oikeutettu osakkeista määräämään. Osakkeiden luovutuksensaaja olisi oikeutettu pitämään luovuttajaa oikeutettuna määräämään osakkeista, jos luovuttajalla on osakekirja hallussaan ja hänet on omistajana merkitty osakeluetteloon. Säännöksen mukaan henkilö voitaisiin olettaa oikeutetuksi määräämään osakkeista myös, vaikkei häntä ole merkitty osakeluetteloon, mutta hän voi oikeutensa tueksi vedota osakeluetteloon viimeksi merkitystä osakkeenomistajasta häneen itseensä ulottuvaan osakekirjaan merkittyyn luovutussarjaan.

Velkakirjalaista seuraa edelleen, ettei luovutuksensaaja ole velvollinen tutkimaan, onko aikaisempi luovutus oikea tai muutoin pätevä. Sen sijaan velkakirjalain säännökset edellyttävät, että luovutettava asiakirja on luovuttajan hallussa ja tulee saajan haltuun. Muussa tapauksessa ei suojaa mahdollisen muun oikean omistajan vaatimuksia vastaan voida saada.

Osakeluetteloon merkitseminen olisi ehdotuksen mukaan selvitettävä joko osakekirjaan tehdyllä merkinnällä tai isännöitsijäntodistuksella. Voimassa olevan lain mukaan todistus osakeluetteloon merkitsemisestä on aina panta-

va osakekirjaan. Osakekirjat eivät toisaalta läheskään aina ole osakkeenomistajien vaan jonkin rahalaitoksen hallussa luoton vakuutena ja todistuksen merkitseminen osakekirjaan vaatii siten yleensä yhtiön isännöitsijän käyntiä asianomaisessa rahalaitoksessa. Ehdotuksen mukaan osakeluetteloon merkitseminen voitaisiin vaihtoehtoisesti osoittaa isännöitsijäntodistuksella. Isännöitsijäntodistukseen olisi ehdotuksen 55 §:n mukaan merkittävä, kenet on kyseisen osakeryhmän omistajana merkitty osakeluetteloon. Osakekirjaan ei tästä seikasta siten olisi enää välttämätöntä kirjoittaa todistusta, mutta osakkeen uudella omistajalla olisi kuitenkin oikeus vaatia osakekirjaansa tällaista todistusta. Muutos merkitsisi käytännössä sitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupassa olisi osakekirjan lisäksi yleensä oltava nähtävillä isännöitsijäntodistus. Tämä on kuitenkin vakiintunut käytäntö jo nykyisin.

20 §. Osakeluettelo ja sen julkisuus. Velvollisuus pitää osakeluetteloa ehdotetaan säilytettäväksi eräin tarkennuksin nykyisellään. Luetteloa ei voitaisi vastaisuudessa pitää osakkeittain, vaan osakkeet merkittäisiin luetteloon osakeryhmittäin, kuten käytännössä yleensä menetelläänkin. Luetteloon olisi nykyisestä poiketen merkittävä myös se huoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden. Jos hallintaoikeus kohdistuu myös muihin tiloihin kuin vain huoneistoon, olisi osakeluettelossa 7 §:n mukaisesti mainittava myös nämä tilat.

Osakkeenomistajia koskevien tietojen osalta ehdotetaan, että luetteloon merkitään luonnollisten henkilöiden syntymäaika, jotta saman nimiset osakkeenomistajat voitaisiin yksilöidä. Sen sijaan osakkeenomistajan ammattia ei nykyisestä poiketen merkittäisi luetteloon.

Osakeluetteloon olisi vaadittaessa tehtävä myös merkintä muuhun lakiin perustuvasta huoneiston hallintaoikeuden rajoituksesta. Tällainen osakkeenomistajan hallintaoikeuden rajoitus voi seurata perintökaaren (40/65) säännöksistä, jotka koskevat eloonjääneen puolison oikeutta pitää hallinnassaan kodiksi sopivaa asuntoa ja niin sanottuun käyttöoikeustestamenttiin perustuvaa huoneiston hallintaa. Perintökaaren säännöksillä muun muassa kielletään omistajaa luovuttamasta tai panttaamasta käyttöoikeuden kohteena olevaa omaisuutta. Merkitsemällä tällainen omistajan hallintaoikeuden rajoitus osakeluetteloon ja 55 §:n nojalla myös isännöitsijäntodistukseen voidaan välttää epäselvien tilanteiden syntymistä. Yhtiön olisi tehtävä asiasta merkintä osakeluetteloon, jos esimerkiksi huoneiston käyttöoikeuden haltija vaatii tällaisen merkinnän tekemistä ja esittää oikeudestaan selvityksen yhtiölle.

Se, että osakeluetteloon on merkittävä osakeryhmän omistajan nimi, merkitsee, että entistä omistajaa koskevat tiedot on poistettava osakeluettelosta.

Osakeluettelon yhteydessä yhtiöt ovat joissakin tapauksissa pitäneet luetteloa muistakin osakkeita ja niiden omistajia koskevista seikoista, kuten suoritettujen lainaosuuksien maksamisesta, osakkeiden kauppahinnoista, entisistä osakkeenomistajista tai osakkeenomistajien henkilötunnuksista. Tällaiset muut kuin tässä pykälässä tarkoitetut tiedot eivät kuitenkaan kuulu osakeluetteloon. Koska näissä muissa tiedoissa on yleensä kyse henkilöä koskevista seikoista, mahdolliseen tietojen keräämiseen, tallettamiseen, käyttämiseen ja luovuttamiseen on sovellettava henkilörekisterilain (471/87) säännöksiä. Tällaisia osakeluetteloon kuulumattomia tietoja eivät tietenkään koske pykälän 2 ja 3 momentin säännökset osakeluettelossa olevien tietojen julkisuudesta.

Pykälään ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa osakeyhtiölain tapaan säännöksiä siitä, millä tavoin osakeluettelo on laadittava. Luettelon laatimis- ja säilyttämistapa on periaatteessa yhtiön hallituksen vapaasti valittavissa. Koska luettelon kuitenkin tulee olla yleisön tutustuttavissa ja yhtiökokouksessa nähtävänä ja siitä tulee voida antaa jäljennöksiä, luettelo on kyettävä esittämään aina tarvittaessa kirjallisessa muodossa. Lisäksi luettelo on laadittava sellaisella tekniikalla, että vanhentuneet ja siten luetteloon kuulumattomat tiedot eivät ole siitä luettavissa.

Osakasluettelon pitämisestä ehdotetaan asunto-osakeyhtiöissä tarpeettomana luovuttavaksi. Asunto-osakeyhtiöissä osakkeenomistajien lukumäärä on yleensä siinä määrin vähäinen, että osakasluettelosta saatavan tiedon saa helposti myös osakeluettelosta.

Pykälän *2 momentti* koskee osakeluettelon saattamista yleisön nähtävillä. Säännös poikkeaa vastaavasta osakeyhtiölain 3 luvun 12 §:stä siten, että luettelon ei edellytettäisi olevan jatkuvasti yleisön saatavilla. Asunto-osakeyhtiöissä riittäisi, että luettelon voisi saada nähtäväkseen kohtuullisessa ajassa pyynnön esittämisestä. Tämä johtuu siitä, että asunto-osakeyhtiön asioita hoidetaan usein sivutoimi-

sesti eikä yhtiöllä välttämättä ole lainkaan isännöitsijää tai toimitiloja yleisöpalvelua varten. Säännöksen mukainen kohtuullinen aika vaihtelee sen mukaan, kuinka vaivattomasti luettelo käytännössä on saatavissa nähtäville. Isännöitsijätoimiston hoitaessa yhtiön asioita voidaan yleensä edellyttää, että luettelo esitetään nähtäväksi heti pyydettäessä.

Pykälän *3 momentti*, jonka mukaan jokaisella on oikeus saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta, vastaa voimassa olevaa oikeutta. Jäljennöksestä yhtiö voisi periä hallituksen hyväksymän kohtuullisen maksun, mikä antaa yhtiölle mahdollisuuden saada kustannuksensa peitetyiksi. Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi vaatia sille aiheutuneiden kulujen korvaamista. Vaatimus maksun kohtuullisuudesta merkitsee, että miten korkeita kuluja tahansa ei voitaisi sisällyttää jäljennöksistä perittäviin maksuihin.

21 §. Muutosmerkinnät osakeluetteloon. Pykälä vastaa pääosin voimassa olevaa osakeyhtiölain 3 luvun 11 §:ää sillä poikkeuksella, että osakekirjaan ei enää olisi välttämätöntä kirjoittaa todistusta osakeluetteloon merkitsemisestä. Kuten 19 §:stä käy ilmi, vastaava todistus olisi merkittävä isännöitsijäntodistukseen.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakekirjaan olisi kuten nykyisinkin ennen osakeluetteloon merkitsemistä kirjoitettava uuden omistajan nimi silloin, kun osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan avoimella siirrolla. Muussa tapauksessahan osakeluettelon merkinnät ja osakekirjasta ilmenevät tiedot eivät olisi yhtenevät. Osakkeen myöhempi luovutuksensaaja ei voisi tällöin osakekirjasta aina todeta, onko osakeluetteloon viimeksi merkitty osakkeenomistaja ylipäätään luovuttanut osaketta. Uuden omistajan nimen voisi osakekirjaan merkitä esimerkiksi uusi omistaja itse tai hänen valtuuttamansa taikka yhtiön edustaja.

Pykälän *3 momentin* mukaan osakkeiden uusi omistaja saisi vaatia, että isännöitsijä kirjoittaa nykyiseen tapaan osakekirjaan todistuksen osakeluetteloon merkitsemisestä. Tämä on omiaan sekä helpottamaan osakkeen luovuttamista että lisäämään turvallisuutta.

22 §. Osakkeenomistajalle kuuluvien oikeuksien käyttäminen. Pykälä vastaa eräin poikkeuksin osakeyhtiölain 3 luvun 13 §:ää. Pykälän *1 momentti* koskee uuden osakkeenomistajan niin sanottuja hallinnoimis- ja varallisuuspitoisia oikeuksia. Varallisuuspitoisilla oikeuksilla ei käytännössä ole merkitystä asunto-osakeyhtiön jokapäiväisessä toiminnassa. Hallinnoimisoikeudet sen sijaan sisältävät muun muassa oikeuden osallistua yhtiökokoukseen, moittia tehtyjä päätöksiä ja muut vastaavat oikeudet. Näiden oikeuksien käyttäminen edellyttäisi nykyiseen tapaan sitä, että osakkeenomistaja on merkitty osakeluetteloon tai että hän on esittänyt saannostaan luotettavan selvityksen. Niinpä osakkeenomistajan on saatava osallistua yhtiökokoukseen, vaikkei häntä ole vielä merkitty osakeluetteloon, jos hän esittää saannostaan luotettavan selvityksen eli yleensä kauppakirjan ja osakekirjan. Saanto voi olla osakeluetteloon merkitsemättä esimerkiksi siksi, että leimaveron maksamisen määräaika ei vielä ole kulunut ennen yhtiökokouksen pitämistä.

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajan tärkein oikeus on kuitenkin hallintaoikeus huoneistoon tai muuhun tilaan. Tämän oikeuden käyttäminen ei vaadi omistuksen rekisteröimistä tai saannon selvittämistä. Yhtiölle on kuitenkin välttämätöntä saada tietää, kuka osakkeiden luovutuksen jälkeen omistajana hallitsee huoneistoa, jotta yhtiö voisi periä tältä yhtiövastikkeen. Vastikkeen maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan alkaa 6 §:n mukaan omistusoikeuden siirtymisestä. Jotta yhtiöllä olisi mahdollisuus saada omistajan henkilöllisyys mahdollisimman pian tietoonsa, ehdotetaan *2 momentissa* muutoksena voimassa olevaan oikeuteen, että osakkeen tuottama hallintaoikeus huoneistoon syntyy osakkeiden luovutustapauksessa vasta silloin, kun uusi omistaja ilmoitetaan yhtiölle. Säännös antaisi yhtiölle oikeuden evätä huoneiston käyttöönotto, kunnes tieto uudesta omistajasta on annettu. Käytännössä uusi omistaja voi täyttää tiedonantovelvollisuutensa jättämällä esimerkiksi kirjallisen ilmoituksen asiasta isännöitsijälle, yhtiön hallituksen jollekin jäsenelle tai talonmiehelle.

Osakeyhtiölain 3 luvun 13 §:n 2 momenttia vastaava säännös osakasoikeuksien käyttämisestä, kun osake on useampien yhteisesti omistama, sisältyy yhtiökokousta koskevaan ehdotuksen 24 §:ään.

3 luku

Yhtiökokous

Luvun säännökset vastaavat suurelta osin osakeyhtiölain 9 luvun yhtiökokousta koskevia

säännöksiä. Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat säännösehdotukset poikkeavat voimassa olevasta laista. Yhtiövastikkeen määräytymisperustetta voitaisiin tietyissä tilanteissa muuttaa nykyistä helpommin. Myös osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta koskevien yhtiöjärjestyksen muutosten tekemistä ehdotetaan helpotettavaksi siten, ettei päätökseen aina välttämättä tarvittaisi kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Lukuun ehdotetaan otettavaksi sovittelusäännös, jonka nojalla tuomioistuin voisi muuttaa kohtuutonta tai kohtuuttomaksi muodostunutta yhtiöjärjestyksen määräystä. Luvussa olisi niin ikään säännös päätöksenteosta eräissä yhtiövastikkeen käyttämistä koskevissa tapauksissa.

23 §. Päätösvalta. Pykälässä säädettäisiin yleisesti päätösvallasta asunto-osakeyhtiössä. Päätösvalta kuuluisi osakkeenomistajille, jotka käyttävät sitä yhtiökokouksessa. Säännöksellä ilmaistaisiin se periaate, että yhtiökokouksessa voidaan tehdä päätökset yleensä kaikissa asunto-osakeyhtiön asioissa. Hallituksen tehtävänä on vastaavasti päätösten toimeenpaneminen. Lisäksi hallitukselle kuuluisi lain muiden säännösten perusteella useita erilaisia tehtäviä.

Ehdotus merkitsee muutosta siihen periaatteeseen, jonka mukaan toimivalta asunto-osakeyhtiöissä jakaantuu yhtiökokouksen ja hallituksen välillä. Tavallisissa osakeyhtiöissä noudatettavan periaatteen mukaan yhtiön hallitus on niin sanotusti yleistoimivaltainen toimielin ja sille kuuluvat kaikki tehtävät, joita ei ole määrätty millekään muulle toimielimelle. Yhtiökokoukselle kuuluu vastaavasti päätösvalta periaatteessa vain laissa tai yhtiöjärjestyksessä sille määrätyissä asioissa, joskin hallitus voi saattaa yhtiökokouksen ratkaistavaksi minkä tahansa yhtiön asian. Ehdotuksessa taas on tarkoituksena asunto-osakeyhtiöiden osalta todeta selvästi se, että yhtiökokouksella olisi yleinen toimivalta tehdä päätökset yleensä kaikissa yhtiön asioissa lukuunottamatta lain tai yhtiöjärjestyksen nojalla yksinomaan hallitukselle kuuluvia asioita. Toimivaltajaosta ehdotetaan eräiltä osin säädettäväksi myös 54 §:ssä.

24 §. Osallistuminen yhtiökokoukseen. Pykälä vastaa pääosin osakeyhtiölain 9 luvun 1 §:ää. Pykälän *1 momentissa* säädetään osakkeenomistajien oikeudesta ottaa osaa yhtiökokoukseen ja puhevallan käyttämisestä kokouksessa. Pykälän *2 momentti* koskee kieltoa osallistua yhtiökokoukseen yhtiölle tai sen tytäryhtiölle kuuluvan osakkeen nojalla. Ehdotus poikkeaa nykyisestä sääntelystä siinä, että kokoukseen osallistumisen edellytykseksi ei voitaisi asettaa velvollisuutta ilmoittautua kokoukseen ennakolta. Tätä mahdollisuutta ei ole pidetty asunto-osakeyhtiöissä tarpeellisena. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttää sen sijaan, että osakkeenomistaja on merkitty osakeluetteloon tai että hän on ilmoittanut yhtiölle saantonsa ja esittänyt siitä luotettavan selvityksen.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin yhtiökokoukseen osallistumisesta silloin, kun useat henkilöt omistavat saman osakeryhmän yhteisesti. Jos yhteisomistajia on useampia kuin kaksi, yhtiökokoukseen osallistuminen edellyttäisi, että yhteisomistajat valtuuttavat yhden henkilön edustamaan heitä kaikkia. Osakeyhtiölain mukaan vaatimus yhteisen edustajan käyttämisestä koskee muidenkin yhteisomistajien oikeuksien kuin kokoukseen osallistumisoikeuden käyttämistä yhtiössä. Jos yhteisomistajia on vain kaksi, he molemmat voisivat osallistua kokoukseen. Näin ollen esimerkiksi aviopuolisoiden ei välttämättä tarvitsisi valtuuttaa toista toisen asiamieheksi silloin, kun molemmat ovat kokouksessa paikalla. Jos yhteisomistajat eivät yhtiökokouksessa äänestettäessä pääse yksimielisyyteen äänioikeuden käyttämisestä, heidän on katsottava jättävän käyttämättä äänioikeutensa. Muiden oikeuksien osalta yhteisomistajien toimintaa yhtiössä koskisivat eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/58) säännökset.

Jäljempänä ehdotuksen 49 §:stä ilmenee, että yhtiökokoukseen olisivat tietyissä tapauksissa oikeutetut osallistumaan osakkeenomistajien ohella myös talossa vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteella asuvat henkilöt.

25 §. Asiamies ja avustaja. Osakkeenomistaja voi osallistua yhtiökokoukseen joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Nykyisin valtuutus osoitetaan usein avoimella asianajovaltakirjalla. Ehdotus poikkeaa osakeyhtiölain 9 luvun 2 §:stä valtuutuksen muotoa koskevalta osalta. Asunto-osakeyhtiössä valtuutus voitaisiin osoittaa kuten nykyisinkin aina kirjallisella valtakirjalla.

Ehdotuksen mukaan kirjallista valtuutusta ei vaadittaisi, kun on kysymys yhtiön rakennuksessa asuvista osakeryhmän yhteisomistajista, kun joku yhteisomistajista valtuutetaan edustamaan muita yhteisomistajia. Tällöin esimerkiksi aviopuolisoiden, jotka yhdessä omistavat osakeryhmän ja asuvat talossa, ei yleensä tar-

vitsi käyttää kirjallista valtuutusta toisen heistä osallistuessa yhtiökokoukseen. Säännöksen soveltuminen edellyttää, että yhteisomistajat asuvat yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa, mutta heidän ei tarvitsisi asua samassa huoneistossa. Valtuutus voitaisiin selvittää esimerkiksi ilmoittamalla valtuutuksesta jollekin yhtiön edustajalle ennen kokousta. Myös asemavaltuutuksen luonteinen valtuutus voisi tulla kysymykseen. Valtuutus olisi yleensä hyväksyttävä, jollei ole perusteltua syytä otaksua, että valtuutusta ei ole annettu. Valtuutuksen hyväksymisestä päättää viime kädessä yhtiökokous.

Osakkeenomistaja voisi valtuuttaa puolestaan yhtiökokoukseen vain yhden asiamiehen silloinkin, kun hän omistaa useita osakeryhmiä.

Valtuutus koskisi sen muodosta riippumatta yleensä yhtä kokousta. Kirjallisesti annettu valtuutus voitaisiin antaa kuitenkin enintään kolmeksi vuodeksi kerrallaan.

Pykälän *2 momentti* avustajan käyttämisestä on samansisältöinen kuin vastaava osakeyhtiölain säännös.

Oikeus käyttää asiamiestä ja avustajaa yhtiökokouksessa olisi ehdotuksen 49 §:n perusteella myös vuokralla asuvalla ja vastaavalla asukkaalla, jolla on oikeus osallistua kokoukseen.

26 §. Äänioikeus. Pykälän *1 momentin* mukaan jokainen osake tuottaisi yhtiökokouksessa pääsääntöisesti yhden äänen. Säännös liittyy ehdotuksen 9 §:ään, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista ja yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Osakkeiden jakaminen eri osakesarjoihin, joissa osakkeilla olisi eri suuruinen äänimäärä, ei siten ole asunto-osakeyhtiössä mahdollista. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin esillä olevan säännöksen perusteella kuitenkin yhdellä tavalla poiketa mainitusta osake ja ääni -periaatteesta. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin nimittäin määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhtä suuren äänimäärän, esimerkiksi yhden äänen. Sallittu ei sen sijaan olisi vastaisuudessa sellainen määräys, jonka mukaan kullakin osakkeenomistajalla on yhtä suuri äänimäärä omistettujen osakkeiden lukumäärästä riippumatta. Ehdotuksen 92 §:n mukaan tällainenkin yhtiöjärjestyksen määräys ennen ehdotetun lain voimaantuloa rekisteröidyssä yhtiössä säilyisi kuitenkin edelleen noudatettavana.

Pykälän *2 momentin* äänimäärärajoitus on samansisältöinen voimassa olevan lain 7 §:n kanssa. Rajoitus perustuu siihen, että kun asunto-osakeyhtiö on tavallista osakeyhtiötä suuremmassa määrin henkilöyhteisö, päätöksentekovallan ei tulisi perustua yksistään sijoitetun pääoman määrään. Rajoitus koskee sekä osakkeenomistajaa että asiamiestä. Se tulee sovellettavaksi kaikkiin niihin osakkeisiin, joita osakkeenomistaja tai asiamies kokouksessa edustaa. Jos siten osakkeenomistaja on kokouksessa samalla toisen asiamiehenä tai yksi asiamies edustaa useampaa osakkeenomistajaa, voi asianomainen kokouksessa äänestää yhteensä enintään viidennellä osalla kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Nykyiseen tapaan voitaisiin yhtiöjärjestyksessä poiketa momentin säännöksestä sekä lievempään että ankarampaan suuntaan.

Äänimäärärajoitusta ei voitaisi eikä olisi tarpeenkaan soveltaa yhtiöihin, joissa jokaisella osakkeenomistajalla on yli viidennes kaikista osakkeista. Tällaisissa yhtiöissä päätöstä yhtiökokouksessa tehtäessä otettaisiin huomioon osakkeiden tuottama äänimäärä kokonaisuudessaan.

Asiamies voi käyttäessään useamman osakkeenomistajan äänivaltaa ottaa huomioon saamansa toimintaohjeet ja tarvittaessa jakaa käytettävissään olevat äänet eri ehdotusten kesken. Samaan osakeryhmään kuuluvia tai samalle omistajalle kuuluvien useampien osakeryhmien ääniä ei sen sijaan voi äänestyksessä jakaa.

27 §. Osakkeenomistajan esteellisyys. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan esteellisyydestä yhtiökokouksessa. Ehdotus poikkeaa esteellisyyttä nykyisin sääntelevästä osakeyhtiölain 9 luvun 3 §:n 3 momentista siten, että osakkeenomistaja ei myöskään saisi äänestää asiassa, joka koskee hänen hallitsemansa huoneiston ottamista yhtiön hallintaan 81 §:n nojalla. Ei ole pidetty perusteltuna, että osakkeenomistaja voisi osallistua tällaisen päätöksen tekemiseen, kun hän ei voi nykyisin osallistua päättämään siitäkään, nostetaanko saman asian johdosta kanne häntä vastaan.

Pykälässä luetellaan tyhjentävästi tapaukset, joissa esteellisyys tulee kysymykseen. Sitä ei sovellettaisi esimerkiksi päätettäessä siitä, tekeekö yhtiö jonkin sopimuksen osakkeenomistajan kanssa. Esteellisyyssäännös koskee myös osakkeenomistajan asiamiestä, joten säännöstä ei voitaisi kiertää asiamiestä käyttämällä. Li-

säksi asiamiestä kohtaan voidaan vedota häntä koskeviin esteellisyysperusteisiin, vaikka osakkeenomistaja itse olisikin esteetön. Jos useita osakkeenomistajia edustava asiamies tulee esteelliseksi jotakuta osakkeenomistajaa koskevan esteellisyysperusteen johdosta, asiamies ei voi äänestää esteettömienkään osakkeenomistajien puolesta. Todettakoon selvyyden vuoksi, että esteellisyys koskee vain äänestämistä yhtiökokouksessa eikä se estä puheoikeuden käyttämistä kokouksessa ennen päätöksentekoa.

Yhtiöoikeudessa noudatetaan yleisesti periaatetta, jonka mukaan esteellisyyssäännöksiä ei sovelleta, jos kaikki kokoukseen osallistuvat ovat esteellisiä. Tämä soveltuu myös asunto-osakeyhtiöissä noudatettavaksi ilman asiaa koskevaa säännöstäkin.

28 §. Kokouspaikka. Ehdotettu säännös vastaa pääosin osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:ää. Ehdotuksessa olisi se täsmennys nykyiseen verrattuna, että kokous olisi pidettävä soveliaissa tiloissa yhtiön kotipaikassa. Kokoustilaa koskevalla lisäyksellä halutaan korostaa sitä, että kaikilla osakkeenomistajilla tulee olla asianmukaiset mahdollisuudet osallistua kokoukseen.

Kokouspaikkaa koskeva säännös on tarkoitettu suojaamaan osakkeenomistajaa. Säännöksen rikkominen ei yleensä voine johtaa tehtyjen päätösten mitättömyyteen, vaan kyseessä on moitteenvarainen pätemättömyys. Oikeuskäytännössä on yhtiökokouksen päätöksiä pidetty pätevinä, vaikkei kokouspaikkaa koskevaa vaatimusta ole noudatettu, kun kaikki osakkeenomistajat ovat olleet kokouksessa läsnä ja osallistuneet asioiden käsittelyyn ja niitä koskeviin äänestyksiin.

29 §. Varsinainen yhtiökokous. Pykälä koskee varsinaisen yhtiökokouksen pitämisaikaa sekä siinä käsiteltäviä asioita. Se vastaa eräin poikkeuksin osakeyhtiölain 9 luvun 5 §:ää. Varsinainen yhtiökokous olisi pidettävä joka vuosi viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinaisia yhtiökokouksia voisi yhtiössä 3 momentin mukaan olla useampiakin kuin yksi, jos yhtiöjärjestyksessä näin määrätään.

Pykälän *2 momentin* 1—4 kohdassa on lueteltu asiat, joista varsinaisessa yhtiökokouksessa olisi aina päätettävä. Näistä 1—3 kohta vastaavat nykyistä sääntelyä. Momentin 4 kohdan mukaan olisi varsinaisessa yhtiökokouksessa päätettävä myös talousarviosta ja tähän liittyen yhtiövastikkeen määrästä, jollei siitä päättämistä ole yhtiöjärjestyksessä määrätty hallituksen tehtäväksi. Asunto-osakeyhtiöissä osakkeenomistajilta peritään lähes poikkeuksetta yhtiövastike, jonka määrä perustuu talousarvioon. Talousarvio laaditaan nykyisinkin yhtiöissä säännönmukaisesti, vaikkei siihen velvoittavaa säännöstä olekaan. Talousarviota voidaan joutua sen hyväksymisen jälkeen tarkistamaan, mikä voi tapahtua ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

Jos yhtiössä on pidettävä useampia kuin yksi varsinainen yhtiökokous, talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä samoin kuin 2 momentin 5 kohdassa tarkoitetuista muistakin asioista voitaisiin päättää myöhemmässä yhtiökokouksessa. Ensimmäisessä kokouksessa, joka on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, olisi aina käsiteltävä 2 momentin 1—3 kohdassa mainitut asiat.

Yhtiöjärjestyksessä on 8 §:n mukaan mainittava varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat. Siinä on siten lueteltava 2 momentin 1—4 kohdassa tarkoitetut asiaryhmät. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muitakin asioita käsiteltäväksi varsinaisessa yhtiökokouksessa, jolloin myös tällaiset muut momentin 5 kohdassa tarkoitetut asiat on kokouksessa käsiteltävä. Tavallisimpia näistä asioista ovat hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valinnat. Jos näiden toimikaudet on määrätty yhtiöjärjestyksessä yhtä tilikautta pidemmiksi, ei hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valinta tule välttämättä joka vuosi käsiteltäväksi.

30 §. Ylimääräinen yhtiökokous. Oikeus ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumiseen kuuluu hallitukselle. Tilintarkastaja tai osakkeenomistajien vähemmistö, jolla on vähintään kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista yhtiön osakkeista, voi myös vaatia hallitukselta ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista. Yhtiökokous voi niin ikään itse aina päättää, että määrättyä asiaa käsittelemään kutsutaan koolle ylimääräinen yhtiökokous.

Asian, jonka käsittelyä varten ylimääräinen kokous vaaditaan kutsuttavaksi koolle, tulee olla sellainen, että se kuuluu yhtiökokoukselle. Hallitus voi kieltäytyä kutsumasta koolle ylimääräistä yhtiökokousta sellaista asiaa varten, joka ei esimerkiksi lainkaan kuulu asunto-osakeyhtiön toimialaan tai on hallituksen ratkaistaviin kuuluva asia. Jollei hallitus asianmukaisesta vaatimuksesta huolimatta kutsu yh-

tiökokousta koolle, yksittäinen osakkeenomistajakin voi 32 §:n nojalla hakea lääninhallitukselta oikeutta kutsua kokouksen koolle.

31 §. Asian saattaminen yhtiökokoukseen. Pykälän mukaan osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Säännös vastaa osakeyhtiölain 9 luvun 7 §:ää.

Asian, jonka saattamista yhtiökokoukseen vaaditaan, on oltava kuten edellä 30 §:n kohdallakin sellainen, että se kuuluu yhtiön toimialaan ja yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin. Jos asia on tällainen ja vaatimus on tehty ajoissa, hallituksen on sisällytettävä asia kokouskutsuun. Käytännössä saattaa syntyä rajanvetovaikeuksia siinä, kuuluuko asiasta päättäminen hallitukselle tai isännöitsijälle vaiko yhtiökokoukselle. Tätä rajavetoa selostetaan tarkemmin asiaa koskevan 54 §:n perusteluissa.

Myös niillä talon asukkailla, joilla on 49 §:n nojalla oikeus osallistua yhtiökokoukseen, olisi oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Oikeus rajoittuisi kuitenkin yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai uusimista ja yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä koskeviin asioihin.

32 §. Koolle kutsuminen. Yhtiökokouksen koolle kutsumista koskeva säännös vastaa asiallisesti osakeyhtiölain 9 luvun 8 §:ää. Sen tilanteen varalta, että yhtiön koko hallitus eroaa kesken toimikauden, ehdotetaan jokaiselle hallituksen jäsenelle annettavaksi oikeus kutsua koolle yhtiökokous valitsemaan uutta hallitusta. Jokaisella eronneella jäsenellä on tällaisessa tilanteessa 51 §:n 3 momentin mukaan myös velvollisuus kutsua yhtiökokous koolle.

33 §. Kokouskutsu. Pykälä vastaa pääasiallisesti osakeyhtiölain 9 luvun 9 §:ää. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kokouskutsun toimittamisajasta, josta olisi otettava määräys myös yhtiöjärjestykseen.

Kutsun toimittamistapa olisi niin ikään määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Pykälän 2 momentissa on lisäksi erityissäännös kutsun toimittamistavasta silloin kun yhtiökokouksessa on tarkoitus käsitellä yhtiöjärjestyksen muuttamista 41 tai 42 §:ssä tarkoitetulla tavalla tai 45 §:ssä mainittua yhtiön toiminnan lopettamista merkitsevää tai kiinteistön luovuttamista koskevaa asiaa. Jokaiselle osakkeenomistajalle olisi tällöin lähetettävä kirjallinen kutsu yhtiön tiedossa olevaan osoitteeseen. Tällöin riittää, että kutsu toimitetaan osakkeenomistajille osakeluetteloon merkityllä osoitteella.

34 §. Tilinpäätösasiakirjojen nähtävänä pitäminen. Pykälä vastaa eräin lisäyksin osakeyhtiölain 9 luvun 9 §:n 4 momenttia. Pykälän mukaan on ennen tilinpäätöstä käsittelevää yhtiökokousta tilinpäätöstä koskevat asiakirjat joko lähetettävä kokouskutsun mukana jokaiselle osakkeenomistajalle tai pidettävä vähintään viikon ajan osakkeenomistajien nähtävänä. Asiakirjojen lähettämistä kokouskutsun mukana ei ole erikseen mainittu osakeyhtiölain vastaavassa säännöksessä. Osakeyhtiölain tavoin säädettäisiin, että yhtiön on lähetettävä asiakirjat maksua vastaan niitä pyytäville osakkeenomistajille, jollei niitä ole kutsun mukana toimitettu.

Tilinpäätöstä koskevia asiakirjoja ovat tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus sekä tilintarkastajien siitä antama tilintarkastuskertomus. Sen sijaan tilikauden aikana kertyneet tositteet eivät kuulu nähtävänä pidettäviin asiakirjoihin. Yksittäisellä osakkeenomistajalla ei ole oikeuttakaan saada niitä nähtäväkseen.

Tilinpäätösasiakirjat tulisi pitää osakkeenomistajien nähtävillä vain, jollei niitä ole toimitettu osakkeenomistajille kokouskutsun mukana. Koska asunto-osakeyhtiöllä ei välttämättä ole säännöllisesti avoinna olevaa konttoria, asiakirjat voisivat olla nähtävillä kokouskutsussa ilmoitetussa muussakin paikassa. Tällöin olisi kutsussa myös mainittava aika, jolloin asiakirjoihin voi perehtyä. Ajan mainitsematta jääminen kokouskutsussa ei yleensä kuitenkaan voi johtaa kokouksen päätöksen mitättömyyteen vaan kysymys on lähinnä sellaisesta muotovirheestä, johon vetoaminen vaatisi päätöksen moittimista.

35 §. Puutteellisen kokouskutsun vaikutus. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, mikä vaikutus kokouskutsua ja asiakirjojen nähtävänä pitämistä koskevien säännösten laiminlyönnillä on. Asiassa, jossa mainitut säännökset on laiminlyöty, ei yleensä saa tehdä päätöstä ilman niiden suostumusta, joita laiminlyönti koskee. Tällainen päätös voi olla 47 §:ssä tarkoitetulla tavalla moitteenvarainen tai 48 §:ssä tarkoitetulla tavalla mitätön.

Edellä sanotusta säännöstä on kuitenkin eräitä poikkeuksia. Yhtiökokous voi aina käsitellä asian, joka yhtiöjärjestyksen mukaan on kokouksessa käsiteltävä, vaikka asiaa ei ole mainittu kokouskutsussa. Jos sen sijaan kutsu on jäänyt kokonaan toimittamatta tai siihen ei ole liitetty tilinpäätösasiakirjoja eivätkä nämä ole myöskään olleet nähtävänä, ei asiasta saa

tehdä päätöstä. Toiseksi yhtiökokous voi 30 §:n mukaisesti aina päättää ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumisesta määrättyä asiaa käsittelemään.

36 §. Menettely yhtiökokouksessa. Pykälä vastaa pääosin osakeyhtiölain 9 luvun 11 §:ää. Ääniluetteloon olisi äänimääräksi merkittävä kunkin osakkeenomistajan se äänimäärä, jolla tämä voi kokouksessa äänestää.

Kokouksessa pidettävää pöytäkirjaa koskeva 3 momentti poikkeaa nykyisestä laista siten, että pöytäkirjaan olisi otettava hyväksymättä jätetyt yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat ehdotukset. Ehdotuksen, joka pykälän mukaan pöytäkirjataan, olisi oltava riittävästi yksilöity niin, että siinä mainitaan yhtiöjärjestyksen kohta, jota halutaan muuttaa ja muutoksen täsmällinen sisältö. Tällainen yhtiöjärjestyksen muutosehdotus on tullut selostaa myös kokouskutsussa. Tämä pöytäkirjaan merkitseminen liittyy 43 §:ään ehdotettuun yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista koskevaan säännökseen. Jotta mainittua säännöstä sovellettaessa voitaisiin jälkikäteen täsmällisesti todeta yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksen sisältö, on pidetty välttämättömänä, että muutosehdotus otetaan kokouksen pöytäkirjaan. Ehdotus voidaan ottaa pöytäkirjaan esimerkiksi liittämällä sitä koskeva asiakirja pöytäkirjaan.

Osakkeenomistajilla olisi oikeus saada pöytäkirja nähtäväkseen sekä jäljennös pöytäkirjasta tai sen osasta. Pöytäkirjaa ei kuitenkaan olisi tarpeen pitää erityisesti nähtävillä niinkuin osakeyhtiölain 9 luvun 11 §:ssä edellytetään, vaan riittäisi, että isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja pyydettäessä esittää sen. Pöytäkirjan tulisi olla esitettävissä viimeistään kuukauden kuluttua kokouksesta. Vastaava aika on tällä hetkellä kaksi viikkoa.

Ehdotuksen 49 §:ssä tarkoitettujen asukkaiden osallistumisesta yhtiökokoukseen olisi otettava maininta pöytäkirjaan. Asukkailla olisi niin ikään oikeus saada pöytäkirja nähtäväkseen ja jäljennös siitä.

37 §. Yhtiön johdon tiedonantovelvollisuus. Pykälässä asetetaan hallitukselle ja isännöitsijälle velvollisuus antaa yhtiökokouksessa tietoja osakkeenomistajan pyynnöstä. Tietojenantovelvollisuus koskee sellaisia seikkoja, joilla saattaa olla vaikutusta yhtiön tilinpäätöksen, taloudellisen aseman tai muun kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin.

Osakeyhtiölain 9 luvun 12 §:n mukaan hallitus voi kieltäytyä antamasta pyydettyä tietoa, jos sen antamisesta voi koitua olennaista haittaa yhtiölle. Tavallisissa osakeyhtiöissä säännös liittyy erityisesti liikesalaisuuksien varjelemiseen. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksissa esille tulevat asiat ovat kuitenkin säännönmukaisesti sellaisia, että osakkeenomistajilta salassa pidettäviä seikkoja ei käsiteltäviin asioihin liity. Tiedonantovelvollisuutta rajoittaa se, että kysyttävän seikan tulee olla kokouksessa käsiteltävänä olevan asian arvioimisen kannalta tarpeellinen. Jos jokin seikka on lain mukaan salassa pidettävä, on selvää, ettei sitä saa yhtiökokouksessakaan ilmaista. Asiasta ei näin ollen ole pidetty tarpeellisena ottaa säännöstä lakiin.

38 §. Päätöksenteko. Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiökokouksen päätökseksi tulee pääsääntöisesti se mielipide, jota on kannattanut yli puolet äänestyksessä annetuista äänistä. Vaaleissa, joita ovat asunto-osakeyhtiössä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valinnat, ei sen sijaan vaadittaisi tällaista ehdotonta enemmistöä. Vaaleissa tulevat valituiksi ne, jotka saavat eniten ääniä, toisin sanoen ei välttämättä yli puolta annetuista äänistä. Tällaisesta enemmistövaatimuksesta käytetään usein nimitystä suhteellinen enemmistö. Jollei yhtiöjärjestyksessä ole vaalitavasta nimenomaisia määräyksiä, yhtiökokous voi ennen vaalia päättää, että vaalissakin noudatetaan ehdottoman enemmistön periaatetta. Jos on valittava useita henkilöitä samalla kertaa, kuten useimmiten hallitusta valittaessa, kokouksessa on ennen vaalin toimittamista ratkaistava, valitaanko jäsenet yksi kerrallaan vai kaikki yhdellä äänestyksellä.

Kaikista asioista ei asunto-osakeyhtiössä voida tehdä päätöstä edellä sanotuin enemmistöpäätöksin, vaan ehdotetun lain eräissä säännöksissä vaaditaan päätöksen tekemiseen määräenemmistön kannatusta ja mahdollisesti lisäksi tiettyjen osakkeenomistajien suostumusta.

Pykälän *2 momentista* ilmenee, että yhtiöjärjestyksessä voidaan asettaa tiukempia edellytyksiä päätöksen tekemiselle kuin mitä lain eri säännöksissä vaaditaan. Tiukennukset voivat koskea sekä asioita, joissa päätös lain mukaan olisi tehtävissä tavanomaisella enemmistöpäätöksellä, että määräenemmistön kannatusta vaativia asioita. Yhtiöjärjestyksessä voidaan siten esimerkiksi vaatia tietyn suuruisen määräenemmistön kannatusta lain mukaan enemmistöpäätöksellä tehtävässä asiassa. Päätöksen

syntymisen edellytykseksi voidaan myös asettaa kaikkien kokoukseen osaa ottavien hyväksyminen tai jopa kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen saaminen. Hyvin tiukkojen päätöksentekosääntöjen asettaminen ei yleensä ole järkevää muissa kuin pienehköissä asunto-osakeyhtiöissä.

Vaalien toimittamisen osalta voitaisiin 2 momentin mukaan yhtiöjärjestyksen määräyksellä paitsi tiukentaa myös lieventää 1 momentin mukaista enemmistövaatimusta. Tämä merkitsee muun muassa mahdollisuutta määrätä vaalit toimitettaviksi suhteellista vaalitapaa noudattaen samalla tavoin kuin aatteellisissa yhdistyksissä. Suhteellinen vaali saattaa olla käyttökelpoinen esimerkiksi silloin, kun asunto-osakeyhtiöllä on useita asuinrakennuksia.

Yhtiökokouksessa äänestettäessä on otettava huomioon 26 §:n 2 momentissa oleva äänioikeuden rajoitussäännös, joka rajoittaa osakkeenomistajan äänimäärän enintään viidennekseen kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

39 §. Yhtiövastikkeesta päättäminen eräissä tapauksissa. Yhtiövastiketta koskevassa 5 §:ssä määritellään yleisesti, mihin tarkoituksiin osakkeenomistajilta voidaan periä yhtiövastiketta. Päätökset tällaisten hankkeiden toteuttamisesta ja yhtiövastikkeen käyttämisestä niihin voidaan yleensä tehdä yhtiökokouksessa tavanomaisina enemmistöpäätöksinä eli niin sanotulla yksinkertaisella enemmistöllä. Kyseessä olevassa pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että tietyissä asioissa, jotka sinänsä ovat 5 §:ssä tarkoitettuja, yhtiövastikkeen käyttämisestä hankkeen toteuttamiseen ei kuitenkaan voitaisi päättää yksinkertaisella enemmistöllä, vaan edellytettäisiin vaikeutettua päätöksentekojärjestystä.

Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi yhtiövastikkeen käyttämisestä lisärakentamiseen ja lisäalueen hankkimiseen. Ehdotuksen 5 §:n mukaanhan vastikkeella voidaan kattaa menot, jotka johtuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta. Kyseessä oleva 1 momentti tulisi sovellettavaksi jo olevassa yhtiössä, jossa suunnitellaan lisärakennushanketta tai lisämaan ostamista yhtiölle. Yhtiövastiketta ei ilman jokaisen osakkeenomistajan suostumusta voitaisi yleensä periä tällaista hanketta varten.

Lisärakentamisena voidaan yleensä pitää rakennustoimintaa, johon rakennuslain (370/58) mukaan tarvitaan rakennuslupa. Säännöksessä mainituissa toimissa on kyse yhtiön pääoman lisäämisestä, johon osakkeenomistajilla ei yleensä ole velvollisuutta osallistua. Uusien huoneistojen rakentamista yhtiön rakennuksessa jo oleviin tiloihin tai kokonaan uuden rakennuksen rakentamista ei näin ollen voitaisi kustantaa yhtiövastikkeella, jolleivät kaikki osakkeenomistajat siihen suostu. Käytännössä tällaiset hankkeet toteutetaankin yleensä korottamalla osakepääomaa, jolloin uusien osakkeiden merkitsijä maksaa hankkeen kustannukset osakkeiden merkintähintana. Hankkeen suunnittelusta, lupien hakemisesta ja muista vastaavista toimista johtuvat aloituskustannukset voidaan kuitenkin yleensä väliaikaisesti rahoittaa yhtiövastikkeella. Nämäkin kustannukset olisi perittävä yhtiölle takaisin osakkeen merkintähinnassa.

Yksinkertaisella enemmistöllä voitaisiin edellä mainitusta kiellosta poiketen päättää yhtiövastikkeen käyttämisestä vähäiseen lisärakentamiseen tai lisäalueen hankkimiseen osakkeenomistajien yhteistä tarvetta varten. Tällaisia voivat olla esimerkiksi sauna-, autotalli-, varasto- tai harrastustilojen rakentaminen. Lisäalueen hankkiminen yhtiölle tullee kysymykseen sangen poikkeuksellisesti. Tällaisenkin hankinnan tulee kuitenkin olla enemmistöpäätöksen nojalla toteutettavissa esimerkiksi silloin, kun tonttijakoa alueella joudutaan muuttamaan ja asunto-osakeyhtiön tonttiin sen mukaan tulisi liitettäväksi lisämaata.

Se, että 1 momentissa tarkoitetut toimet vaativat kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen, jos hanke kustannetaan perimällä yhtiövastiketta, ei sinänsä estä hankkeen toteuttamista, jos se voidaan rahoittaa muulla tavoin. Mahdollista on esimerkiksi, että uudistusta haluavat osakkeenomistajat sopivat keskenään kustannusten jakamisesta niin, että hanketta vastustavat eivät tule maksuvelvollisiksi. Tällainen menettely edellyttää tietenkin, että yhtiö hyväksyy hankkeen toteuttamisen rakennuksessaan tai kiinteistöllään.

Pykälän 1 momentin lopussa viitataan 87 §:ään, joka koskee muun ohella yhtiövastikkeen maksamisvelvollisuutta silloin, kun yhtiön rakennus on kokonaan tai osittain tuhoutunut.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi yhtiövastiketta koskevasta päätöksente-

osta silloin, kun kysymys on sellaisen perusparannuksen tai uudistuksen toteuttamisesta, jolla kohotetaan asumistasoa osakkeenomistajien hallinnassa olevissa huoneistoissa.

Ehdotuksen 5 §:n 3 momentin 3 kohdan säännös perusparannuksista ja uudistuksista koskee yhtiön koko kiinteistön ja sillä olevien rakennusten ajanmukaistamista. Mainitussa säännöksessä ei erotella tilanteita sen mukaan, kohdistuuko uudistus osakkeenomistajien yhteisessä käytössä oleviin tiloihin tai laitteisiin vai onko kysymys asuinhuoneistojen asumistason nostamisesta. Kyseessä olevassa 2 momentissa ehdotetaan, että päätöksen tekemiseen vaadittaisiin kahden kolmasosan kannatus annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, jos kysymys on yhtiövastikkeen perimisestä käytettäväksi sellaiseen uudistukseen, jonka tarkoituksena on kohottaa yksinomaan osakashallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa.

Silloinkin kun kysymys on huoneistojen asumistason parantamisesta, toimenpiteeseen ryhtymistä rajoittaa se, että uudistuksella voidaan saattaa huoneistot vastaamaan 5 §:n mukaisesti kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Tätä pidemmälle meneviä uudistuksia, vaikka niitä voitaisiinkin pitää asumiseen kuuluvina, ei sen sijaan ilman jokaisen osakkeenomistajan suostumusta voitaisi yhtiön toimin toteuttaa. Edellytyksenä on myös 5 §:ssä mainittu osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden säilyminen kohtuullisena.

Voimassa olevassa oikeudessa ei edellä selostettua erottelua ole tehty. Ehdotettu muutos perustuu siihen ajatukseen, että kun on kysymys kunkin osakkeenomistajan oman asunnon asumistasoon vaikuttavasta toimesta, yksittäisen osakkeenomistajan aseman tulisi olla vahvempi ja itsenäisen harkintavallan laajempi kuin päätettäessä osakkeenomistajien yhteiseksi hyödyksi tulevista uudistuksista. Yhteisöasuminen edellyttää asukkailta yleensä sopeutumista enemmistöratkaisuihin, jotta yhteisön yhteisten asioiden hoito ja omaisuuden kunnossapito ei estyisi. Kysymyksen ollessa osakkeenomistajien hallinnassa olevista asunnoista, joiden osalta kunnossapitovastuu kuuluu pääasiassa kullekin osakkeenomistajalle, ei ole samanlaista tarvetta velvoittaa yksittäinen osakkeenomistaja alistumaan enemmistöratkaisuihin ja lisäpääoman maksamiseen kuin yhtiön yhteisistä asioista huolehdittaessa. Toisaalta on kuitenkin pidetty tarpeellisena, että osakkeenomistajien huomattavalla enemmistöllä olisi mahdollisuus saada käyttöön ajanmukaiset asumiseen kuuluvat mukavuudet, vaikka tämä merkitsisikin yksityisen osakkeenomistajan edellä selostettuun suojaan puuttumista.

Käytännössä huoneistojen asumistasoa parantavat uudistukset ovat useimmiten sellaisia, että kukin osakkeenomistaja voi toteuttaa ne itsenäisesti siitä riippumatta, toteutetaanko vastaavia uudistuksia muissa huoneistoissa. Tällöin ei yleensä edes herää kysymystä siitä, pitäisikö uudistus toteuttaa yhteisesti kaikissa huoneistoissa. Jotkut huoneistojen asumistasoon vaikuttavat uudistukset saattavat kuitenkin olla sellaisia, että osakkeenomistajaa kohti laskettuna olisi huomattavasti edullisempaa toteuttaa hanke yhteisesti kuin erikseen. Säännöksellä olisikin käytännössä merkitystä lähinnä tällaisissa tilanteissa.

Pykälän 2 momentti voisi tulla sovellettavaksi riippumatta siitä, kohdistuuko säännöksessä tarkoitettu perusparannus tai uudistus fyysisesti itse huoneistoon vai rakennuksen muihin osiin. Huoneistojen asumistasoa kohottava uudistus voi olla myös palveluksen hankkimista ulkopuoliselta taholta. Ratkaisevaa säännöksen soveltamisen kannalta olisi, onko uudistuksen tarkoituksena vain kohottaa asumistasoa osakashallinnassa olevissa huoneistoissa.

Jos toimenpiteellä on muitakin tarkoitusperiä kuin huoneistojen asumistason parantaminen, 2 momenttia ei sovellettaisi ja päätös voitaisiin tehdä yksinkertaisella enemmistöllä. Tällaisena voidaan pitää esimerkiksi talon pääsähköjohdon uusimista, joka parantaa huoneistojen asumistasoa salliessaan entistä suuremman virrankulutuksen huoneistoissa, mutta uusiminen voi olla samalla tarpeen myös turvallisuussyistä. Samanlainen tilanne on kysymyksessä uusittaessa rakennuksen ikkunat aiempaa paremmin lämpöä eristäviksi. Jos yhtiölle aiheutuvat lämmityskustannukset maksetaan yhteisesti yhtiövastikkeissa niinkuin on tavallista, ikkunoiden lämmöneristyksen parantaminen toteutetaan usein juuri yhtiölle syntyvien lämmityskustannusten pienentämiseksi, vaikkakin toimenpide saattaa myös lisätä asumismukavuutta huoneistoissa. Uusimispäätös ei siten vaatisi määräenemmistön kannatusta.

Myös huoneistoissa tehtävät, rakenteisiin kohdistuvat perusparannustyöt voitaisiin, jos säännöksen mukainen määräenemmistö sitä

haluaa, suorittaa yhtiön toimin. Käytännössä uudistustyöhön ryhtyminen saattaa usein johtua yhtiölle kuuluvasta rakennuksen kunnossapitovastuusta, mutta korjaustyö päätetään toteuttaa siten, että huoneistojen laatutaso samalla kohoaa. Esimerkiksi pesutilojen vesieristyksiä uudistettaessa saatetaan pinnoitteet uusia selvästi aikaisempaa paremmilla ja kalliimmilla materiaaleilla.

Huoneiston ja siinä olevien laitteiden kunnossapito ja uusien hankinta on 78 §:n mukaisesti yleensä kullekin osakkeenomistajalle yksinään kuuluva asia. Poikkeuksena on mainitussa pykälässä lueteltujen johtojen ja laitteiden kunnossapito. Näiden osalta yhtiön tulee huolehtia huoneistoissakin tapahtuvista korjaustöistä. Tältä osin kyseessä oleva 2 momentti ei tulisi sovellettavaksi. Yhtiökokous voi 78 §:n mukaan tavanomaisella enemmistöllä kuitenkin päättää, että osakkeenomistajien kunnossapitovastuuseenkin kuuluva tehtävä suoritetaan yhtiön varoin ja kustannetaan siten yhtiövastikkeella. Tällainen päätös ei kuitenkaan saa johtaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden loukatuksi tulemiseen.

Pykälän *3 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi mahdollisuudesta poiketa yhtiöjärjestyksen mukaisesta vastikeperusteesta. Poikkeamismahdollisuus koskisi vain niitä tapauksia, joissa yhtiön varoin päätetään suorittaa osakashallinnassa oleviin huoneistoihin kohdistuva korjaus- tai uudistustyö tai hankkia huoneistoihin jokin hyödyke. Säännös koskisi sekä ylläpitoon että perusparannuksiin tai vastaaviin uudistuksiin kuuluvia toimenpiteitä.

Yhtiöjärjestyksen mukaisen vastikeperusteen syrjäyttäminen edellyttäisi, että kunkin huoneiston saama hyöty hankkeesta on yhtä suuri ja että myös kustannukset kussakin huoneistossa tehdyistä toimista ovat yhtä suuret. Jos kyseessä on tällainen hanke, voitaisiin yhtiökokouksessa päättää, että kunkin osakeryhmän omistajan maksettavaksi tulee yhtä suuri maksu tavanomaisen yhtiövastikkeen sijasta. Päätökseen vaadittaisiin kuitenkin samanlaisen kahden kolmasosan määräenemmistön kannatusta kuin 2 momentissa. Nykyisin tällainen poikkeaminen vaatii jokaisen osakkeenomistajan suostumuksen. Kun poikkeaminen kuitenkin johtaisi yleensä oikeudenmukaisemmaksi koettuun lopputulokseen kuin muuten noudatettavan vastikeperusteen mukainen kustannustenjako, on kaikkien suostumuksen vaatimisesta katsottu voitavan luopua.

Pykälän 3 momentin mahdollisuutta hyväksi käyttämällä saatetaan joissakin tapauksissa myös välttyä osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden loukatuksi tulemiselta, kun rakennuksen huoneistojen pinta-alat, joita käytetään vastikkeen määräytymisperusteena, poikkeavat huomattavasti toisistaan.

Säännös saattaisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi hankittaessa jokaiseen huoneistoon samanlainen laite kuten uusi vesihana. Sen sijaan esimerkiksi huoneistojen sähköjohtojen uusimisesta aiheutuvat kustannukset eivät yleensä voine olla eri huoneistoissa yhtä suuret. Viimeksi mainitussa tapauksessa pinta-alan mukaan määräytyvä vastike johtaneekin melko oikeudenmukaiseen lopputulokseen.

40 §. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Tämä pykälä samoin kuin 41 ja 42 § koskevat yhtiöjärjestyksen muuttamista. Tässä pykälässä, joka vastaa asiallisesti osakeyhtiölain 9 luvun 14 §:n 1 momenttia, säädettäisiin siitä, miten yhtiöjärjestystä yleensä voidaan muuttaa. Ehdotuksen 41 ja 42 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa vaaditaan yhtiöjärjestyksen muuttamiselle eräitä lisäedellytyksiä.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttäisi pykälän mukaan, että päätöstä ovat kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Tätä määräenemmistövaatimusta voitaisiin kuitenkin 38 §:n mukaisesti tiukentaa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi vaatia korkeamman määräenemmistön tai kaikkien kokouksessa läsnäolevien osakkeenomistajien kannatusta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan asettaa myös jokaisen osakkeenomistajan suostumus muuttamisen edellytykseksi. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen voidaan niin ikään määrätä hyväksyttäväksi kahdessa yhtiökokouksessa.

41 §. Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhtiöjärjestyksen muuttamisesta silloin, kun muutoksessa on kysymys osakkeiden tuottamasta hallintaoikeudesta, huoneiston käyttötarkoituksesta, lunastuslausekkeen ottamisesta yhtiöjärjestykseen tai lausekkeen tiukentamisesta taikka uuden maksuvelvollisuuden asettamisesta osakkeenomistajille.

Nykyisen asunto-osakeyhtiölain 8 §:n 1 momentin mukaan muutosta, joka koskee osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta, ei saa yhtiöjärjestykseen tehdä ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Hallintaoikeuden

käsitteelle on voimassa.olevassa laissa annettu varsin laaja sisältö niin, että se koskee myös esimerkiksi yhtiövastikkeen määräytymisperustetta, josta 42 §:ään ehdotetaan nyt otettavaksi oma säännöksensä, samoin kuin huoneiston käyttötarkoitusta. Sitä, että hallintaoikeutta koskevan muutoksen tekeminen yhtiöjärjestykseen vaatii myös niiden osakkeenomistajien suostumuksen, joiden asemaan muutoksella ei ole lainkaan vaikutusta, on pidetty tarpeettoman ankarana vaatimuksena.

Tässä pykälässä tarkoitettujen muutosten tekeminen yhtiöjärjestykseen vaatisi 40 §:ssä tarkoitetun kahden kolmasosan määräenemmistön kannatusta yhtiökokouksessa sekä lisäksi suostumuksen niiltä osakkeenomistajilta, joiden osakkeita muutos välittömästi koskee. Osakkeenomistaja, jolle muutoksella ei ole merkitystä, ei voisi yksin estää yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Pykälän *1 kohta* koskee yhtiöjärjestyksen sellaista muuttamista, jonka tarkoituksena on jo annettujen osakkeiden osalta muuttaa osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa tai kiinteistön tai rakennuksen muuta osaa. Tässä osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden käsite on suppeampi kuin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 8 §:n 1 momentissa. Hallintaoikeuden muuttamisella tarkoitetaan pykälässä muutosta, joka välittömästi esimerkiksi merkitsisi huoneiston pinta-alan muuttumista. Tällaisesta muutoksesta on kysymys, jos huoneisto pienenee esimerkiksi sen johdosta, että osa sen alasta otetaan muutostöiden seurauksena yhtiön yhteisinä tiloina käytettäväksi. Pykälä koskee myös huoneiston suurentamista lisärakentamisella samoin kuin huoneistojen yhdistämistä ja jakamista. Muutosta tosiasialliseen hallintaoikeuteen ei merkitse esimerkiksi se, että huoneistojen pinta-alojen todetaan toimitetussa mittauksessa poikkeavan yhtiöjärjestykseen merkityistä.

Käytännössä pykälän 1 kohtaa olisi sovellettava varsin monentyyppisissä tilanteissa. Joissakin tapauksissa voitaisiin tarvita 40 §:n mukaisen määräenemmistön ohella vain jonkun tai joidenkin osakkeenomistajien suostumus, kuten muutoksen koskiessa huoneistojen yhdistämistä tai jakamista. Jos nämä osakkeenomistajat kuuluvat muutosta kannattavaan määräenemmistöön, heidän on katsottava tietenkin muutokseen suostuneen. Toisinaan saatetaan tarvita nykyiseen tapaan kaikkienkin osakkeenomistajien suostumus, jos esimerkiksi jokaiselle osakkeenomistajalle yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluva hallintaoikeus määrättyyn varastotilaan halutaan ottaa välittömästi yhtiön käyttöön esimerkiksi uusien osakehuoneistojen rakentamiseksi. Hallintaoikeuden muuttamisena ei sen sijaan voitane pitää huoneistoalan vähäistä pienentämistä, joka johtuu esimerkiksi rakennuksen ilmastointikanavien uusimisesta siten, että uudet kanavat joudutaan asentamaan huoneistojen seinien pinnoille kulkemaan kerrosten läpi.

Pykälän *2 kohdassa* säädettäisiin huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisesta. Huoneiston käyttötarkoitus on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Minkään huoneiston käyttötarkoitusta ei 2 kohdan mukaan voitaisi muuttaa ilman asianomaisen osakkeenomistajan suostumusta toiseksi sillä tavoin, ettei huoneistoa enää voisi käyttää entiseen tarkoitukseensa. Suostumusta ei sen sijaan vaadittaisi huoneiston käyttötarkoituksen laajentamiseen entisestä, koska tällöin entinenkin käyttötarkoitus säilyy. Käyttötarkoituksen muuttamisen edellytykseksi asetetaan usein se, että asianomaisen huoneiston haltija suostuu samalla huoneistostaan maksettavan yhtiövastikkeen korottamiseen. Jos uusi käyttötarkoitus aiheuttaa yhtiön kustannusten kasvamista, vastikeperusteen muuttaminen lienee välttämätönkin edellytys käyttötarkoituksen muuttamiselle, koska muussa tapauksessa muuttaminen olisi omiaan tuottamaan 46 §:ssä tarkoitetulla tavalla epäoikeutettua etua yhdelle osakkeenomistajalle toisten kustannuksella.

Käyttötarkoitusta ei saa muuttaa niin, että se olisi ristiriidassa viranomaisten antamien määräysten kanssa, toisin sanoen esimerkiksi rakennusluvassa määrätyn tai asemakaavamääräysten mukaisen käyttötarkoituksen kanssa.

Huoneiston käyttötarkoituksen muutoksissakin on noudatettava osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Ongelmia saattaa liittyä tilanteisiin, joissa useat osakkeenomistajat haluaisivat huoneistonsa käyttötarkoitusta muutettavaksi, mutta viranomaismääräykset rajoittavat muutosmahdollisuudet vain muutamaan huoneistoon.

Jos huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen johtaisi siihen, ettei yhtiö sen jälkeen enää täyttäisi 1 §:n mukaisia asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkejä asuinhuoneistojen yhteenlasketun pinta-alan pienenemisen vuoksi, vaatisi muutoksen tekeminen 45 §:n mukaan kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen.

Tällöinhän olisi kysymys asiallisesti yhtiömuodon muuttamisesta.

Pykälän *3 kohdassa* tarkoitettu tapaus on niin sanotun lunastuslausekkeen ottaminen yhtiöjärjestykseen. Ehdotuksen 11 ja 12 §:ssä tarkoitetut lunastuslausekkeet rajoittavat oikeutta yhtiön osakkeiden hankkimiseen eli vastaavasti supistavat osakkeiden luovutettavuutta. Lunastuslausekkeen ottaminen yhtiöjärjestykseen vaatii kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen, jos lauseke koskee kaikkia osakkeita, niin kuin on tavallista. Pykälässä tarkoitettu tilanne on olemassa ensinnäkin silloin, kun yhtiöjärjestykseen, jossa ei ennestään ole minkäänlaista lunastuslauseketta, otetaan sellainen. Säännös koskee myös tilannetta, jossa yhtiöjärjestykseen otetaan esimerkiksi 11 §:n mukaisen määräyksen lisäksi 12 §:ssä tarkoitettu yhtiön lunastusoikeutta koskeva lauseke. Edelleen säännöstä olisi sovellettava, jos lunastuslauseketta muulla tavoin laajennettaisiin esimerkiksi siten, että lunastusoikeus tulee kysymykseen aiempaa useammanlaisissa saannoissa. Sen sijaan lunastuslausekkeen supistamisesta tai poistamisesta kokonaan voidaan päättää 40 §:ssä tarkoitetulla kahden kolmasosan määräenemmistöllä.

Pykälän *4 kohdan* mukaan myös osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden lisäämistä merkitsevä yhtiöjärjestyksen muutos vaatisi jokaisen sellaisen osakkeenomistajan suostumuksen, jonka maksuvelvollisuus lisääntyisi. Säännös ei kuitenkaan koskisi yhtiövastiketta, jota koskevista muutoksista säädettäisiin 42 §:ssä. Yhtiövastikkeen käyttöalaahan ei edes voida laajentaa siitä, mikä se 5 §:n mukaan on. Estettä ei toisaalta kuitenkaan olisi sille, että yhtiöjärjestykseen otetaan määräys, jonka mukaan osakkeenomistajien on maksettava yhtiölle muitakin maksuja kuin yhtiövastiketta. Nykyisinkin tällaisia määräyksiä yhtiöjärjestyksissä esiintyy, joskin harvoissa.

Pykälän 4 kohdassa on kysymys sellaisista hankkeista aiheutuvista maksuista, joita varten ei yhtiövastiketta voida lainkaan osakkeenomistajilta periä. Kysymys on siis hankkeista, jotka jäävät asunto-osakeyhtiön varsinaisen tarkoituksen ulkopuolelle esimerkiksi sen vuoksi, että ne ovat ylellisyysluonteisia. Tällaisten lisämaksujen periminen ei sinänsä vaadi, että asiasta määrättäisiin yhtiöjärjestyksessä. Osakkeenomistajat voivat yksimielisinä keskenään sopia mistä tahansa hankinnasta ja siitä, mikä on kunkin osakkeenomistajan maksettavaksi tuleva osuus hankinnan kustannuksista. Yhtiöjärjestysmääräys on tarpeen lähinnä silloin, kun on kysymys jatkuvasta maksusta, joka yhtiön olisi voitava periä myös osakkeen vaihdettua omistajaa. Uuden omistajan oikeussuojaa ei tällöin loukata, koska maksuvelvollisuuden olemassaolo ilmenee yhtiöjärjestyksestä. Yhtiöjärjestyksen määräyksen olisi kuitenkin oltava riittävän seikkaperäinen niin, että maksuvelvollisuuden peruste ja määrä ovat siitä selvästi todettavissa.

Koska tässä tarkoitettu maksu ei ole yhtiövastiketta, yhtiö ei voisi turvautua huoneiston hallintaan ottamiseen sen perimiseksi osakkeenomistajalta.

42 §. Yhtiövastikkeen määräytymisperusteen muuttaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi siitä, miten yhtiövastikkeen määräytymisperustetta koskevaa yhtiöjärjestyksen määräystä voidaan muuttaa. Määräytymisperuste on mainittava yhtiöjärjestyksessä. Käytännössä määräytymisperuste on usein huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai niin sanottu jyvitetty pinta-ala.

Yhtiövastikkeen määräytymisperuste määrittää kunkin osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden yhtiölle syntyvistä kustannuksista. Osakkeenomistajan kannalta on tärkeää, ettei hänen maksuosuuttaan voida vapaasti muuttaa yksipuolisesti eli vastoin hänen tahtoaan. Yhtiöjärjestykseen kirjattu vastikeperuste vaikuttaa osakkeiden ostopäätöksen tekoon ja niiden arvoon. Mahdollisuus muuttaa vastikeperustetta tavanomaisella yhtiöjärjestyksen muuttamisen vaatimalla määräenemmistöllä voisi johtaa vähemmistöön jäävien kannalta epäoikeudenmukaisiin ja kohtuuttomiin ratkaisuihin. Pääsäännöksi vastikeperusteen muuttamista koskevissa yhtiöjärjestyksen muutoksissa ehdotetaan *1 momentissa* sen vuoksi, ettei muutosta saa toteuttaa ilman sellaisen osakkeenomistajan suostumusta, jonka maksuvelvollisuus muutoksen johdosta lisääntyisi. Muuttaminen vaatisi lisäksi aina 52 §:n mukaisen kahden kolmasosan määräenemmistön kannatuksen. Suostumusta ei sen sijaan olisi tarpeen vaatia niiltä osakkeenomistajilta, joiden suhteellinen maksuosuus pienenee, vaikka vastikeperustetta muutettaisiinkin juuri heidän osakkeidensa osalta.

Pykälän 1 momentissa ehdotettua sääntöä saatetaan pitää tarpeettoman korkeana kynnyksenä vastikeperusteen muutokselle silloin, kun muutoksella päästäisiin vallitsevaa tilan-

netta selvästi oikeudenmukaisempaan lopputulokseen yhtiön kustannusten jaossa. Jos uusi vastikeperuste johtaisi siihen, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuus määräytyisi ainakin joiltakin osin tarkalleen sen mukaan, miten paljon huoneiston käyttö aiheuttaa yhtiölle kustannuksia, ei muutoksen voitane katsoa loukkaavan yhdenkään osakkeenomistajan oikeutettuja etuja. Pykälän *2 momentissa* ehdotetaankin, että kahden kolmasosan määräenemmistöllä annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista voitaisiin päättää sellaisen uuden vastikeperusteen käyttöön ottamisesta, jossa perusteena on luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus. Tällaisia mitattavissa tai arvioitavissa olevia hyödykkeitä voivat olla esimerkiksi vesi ja sähkö. Veden käytöstä aiheutuvien kustannusten kohdalla sallittuna vastikeperusteena voitaisiin pitää paitsi kulutuksen mittausta myös huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää. Lämmön käyttö voinee olla luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa vain erillisistä pientaloista muodostuvassa yhtiössä. Kerrostaloissa sen sijaan kunkin huoneiston käyttämää lämpöä ei yleensä käytännössä voida luotettavasti todeta, koska lämpöä siirtyy huoneistosta toiseen.

Vastikeperusteen muuttamisen ei välttämättä tarvitse koskea kaikkia huoneistoja. Toisaalta muutoksella ei saa loukata osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Tällä on erityistä merkitystä sellaisessa 2 momentin mukaisessa tapauksessa, jossa hyödykkeen mitattuun kulutukseen perustuva vastike otettaisiin käyttöön vain osassa huoneistoja. Jos yhtiössä ei esimerkiksi vedestä ole lainkaan peritty erillistä maksua vaan kustannukset on sisällytetty normaaliin vastikkeeseen ja yhtiössä olevien liikehuoneistojen osalta vedestä ryhdyttäisiin perimään kulutuksen mukaista vesimaksua vastikeperusteiden pysyessä muilta osin muuttumattomina, päätöksellä loukattaisiin liikehuoneistojen haltijoiden yhdenvertaisuutta. Nämä joutuisivat maksamaan entisellä tavalla normaalia yhtiövastiketta, johon sisältyvät myös vedenhankintakustannukset, ja sen lisäksi erillistä vesimaksua. Jotta yhdenvertaisuutta ei loukattaisi, olisi kaikki vedenhankinnasta yhtiölle aiheutuvat kustannukset eriytettävä muusta vastikkeesta ja perittävä muiltakin osakkeenomistajilta erikseen. Vastikeperusteen ei kuitenkaan tarvitse olla asuinhuoneistoille sama kuin mainituille liikehuoneistoille. Sallittua olisi periä asukkailta vedenhankinnasta aiheutuvat menot esimerkiksi huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella ja liikehuoneiston omistajilta mittauksen perusteella.

Jollei yhtiökokous hyväksy muutosta tai jollei siihen saada osakkeenomistajan suostumusta, voidaan muutokseen pyrkiä 43 §:n kohtuullistamissäännöksen avulla.

43 §. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen. Yhtiöjärjestyksessä määrätään yhtiön hallinnon järjestämisestä ja osakkeenomistajien asemasta yhtiössä. Se on eräänlainen sopimus siitä, miten yhtiössä toimitaan, vaikkakin osakkeenomistajat ovat useimmiten muita henkilöitä kuin osakkeenmerkitsijöitä, jotka ovat yhtiöjärjestyksen sisältöön perustamisvaiheessa voineet vaikuttaa. Osakkeenomistajan kannalta keskeisimpiä yhtiöjärjestyksen määräyksiä ei yleensä voida muuttaa ilman niiden osakkeenomistajien suostumusta, joita muutos koskisi. Tällaisia määräyksiä ei käytännössä ole voitu muuttaa silloinkaan, kun jokin yhtiöjärjestyksen määräys johtaa selvästi epäoikeudenmukaiseen tai kohtuuttomaan tulokseen.

Yhtiöjärjestyksen oikaiseminen varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n (956/82) nojalla voisi sinänsä tulla joissakin tilanteissa kysymykseen. Säännöstä ei kuitenkaan tiettävästi ole käytännössä sovellettu asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestysten kohtuullistamiseen, mikä johtunee osaltaan sen soveltuvuuteen liittyvistä epävarmuustekijöistä.

Lakiin ehdotetaan nyt otettavaksi erityinen sovittelusäännös, jolla osakkeenomistajalle annettaisiin oikeus saada kohtuuton yhtiöjärjestyksen määräys sovitelluksi sisällöltään kohtuulliseksi. Kohtuuton yhtiöjärjestyksen määräys voitaisiin muuttaa viime kädessä tuomioistuimen päätöksellä.

Yhtiöjärjestyksen muuttamista tuomioistuimessa voisi vaatia joko yhtiön hallitus tai yksittäinen osakkeenomistaja *(1 momentti)*. Edellytyksenä asian saattamiselle tuomioistuimeen kuitenkin olisi molemmissa tapauksissa, että ehdotusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi on käsitelty yhtiökokouksessa, mutta ehdotusta ei ole hyväksytty tai muutokselle ei ole saatu tarvittavaa osakkeenomistajan suostumusta.

Hallitus voisi vaatia yhtiöjärjestyksen muuttamista tuomioistuimessa vain, jos muutosehdotusta ovat yhtiökokouksessa kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on ollut yli puolet

kokouksessa annetuista äänistä. Yhtiö itse ei siten voisi lähteä vaatimaan kohtuullistamista, ellei yhtiökokouksen enemmistö ole ollut muutoksen kannalla.

Yksittäinen osakkeenomistaja tai osakkeenomistajaryhmä voisi vaatia yhtiöjärjestyksen muuttamista, vaikkei muutos ole saanut yhtiökokouksessa enemmistön kannatusta. Osakkeenomistaja voisi vaatia muuttamista niin ikään silloin, kun yhtiön hallitus ei ole itse pitänyt tarpeellisena saattaa asiaa tuomioistuimeen, vaikka kokouksen enemmistö on ollut muutoksen kannalla.

Osakkeenomistajan muutosvaatimuksen kohteena lienee useimmiten sellainen yhtiöjärjestyksen määräys, joka on kohtuuton vain hänen kannaltaan, mutta osakkeenomistajien enemmistölle tilanne ei ole epäedullinen. Yhtiön hallituksen vaatiessa muuttamista lienee taas yleensä kysymys yhtiöjärjestyksen määräyksestä, joka asettaa jonkun yksittäisen osakkeenomistajan selvästi muita edullisempaan asemaan ja tilanne on osakkeenomistajien enemmistölle kohtuuton. Hallitus voi myös ensiksi mainitussa tapauksessa olla vaatimuksen esittäjänä edellyttäen kuitenkin, että enemmistö on yhtiökokouksessa kannattanut muutosta.

Kanne olisi pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa siitä yhtiökokouksesta, jossa yhtiöjärjestyksen muuttamisehdotusta on käsitelty. Määräaika on tarpeen, jotta asian mahdollinen saattaminen tuomioistuimeen ei yhtiössä jäisi määräämättömäksi ajaksi epäselväksi. Määräaika on sama kuin yhtiökokouksen päätöksen moiteaika. Se, että kannetta ei nosteta tässä määräajassa, ei estä uudelleen käynnistämästä samansisältöistä yhtiöjärjestyksen muuttamista kyseessä olevan kohtuullistamissäännöksen nojalla, mutta tällöin vaaditaan myös asian uudelleen käsittelemistä yhtiökokouksessa.

Yhtiöjärjestyksen muuttamiskanne olisi *2 momentin* mukaan pantava vireille niitä osakkeenomistajia vastaan, jotka yhtiökokouksessa ovat vastustaneet muutosta. Jos yhtiöjärjestyksen muuttaminen on estynyt sen vuoksi, että tarpeellista suostumusta ei ole saatu, kanne olisi nostettava suostumuksensa evänneitä vastaan. Säännös koskee sekä hallituksen että osakkeenomistajan nostamaa kannetta. Osakkeenomistajan kannettakaan ei ole tarkoituksenmukaista säätää nostettavaksi yhtiötä vastaan, koska yhtiökokouksen enemmistö ja hallitus saattavat hyvinkin olla osakkeenomistajan kanssa yhtä mieltä muutoksen tarpeellisuudesta. Muuttamista vastaan esitetyt perusteet eivät tällöin tulisi oikeudenkäynnissä välttämättä esille. Koska kanne kuitenkin koskee yhtiön oman yhtiöjärjestyksen sisältöä, tuomioistuimen olisi ennen asian ratkaisemista varattava yhtiölle tilaisuus tulla kuulluksi. Tällä menettelyllä myös varmistetaan se, että yhtiön hallitus tulee aina tietoiseksi yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevasta oikeudenkäynnistä.

Pykälän *3 momentin* mukaan tuomioistuin voisi muuttaa yhtiöjärjestystä, jos sen määräys johtaa kohtuuttomuuteen. Momentissa säädettäisiin myös siitä, mihin seikkoihin kohtuuttomuutta arvioitaessa olisi kiinnitettävä huomiota.

Kohtuuttomuuteen johtavina tilanteina 3 momentissa mainitaan ensiksikin se, että yhtiöjärjestyksen määräys tuottaa jollekin osakkeenomistajalle merkittävää etua toisten osakkeenomistajien kustannuksella. Toiseksi muuttaminen tuomioistuimen päätöksellä voisi tulla kysymykseen, jos määräys aiheuttaa osakkeenomistajalle huomattavaa rasitusta verrattuna toisiin osakkeenomistajiin. Asunto-osakeyhtiöissä eivät osakkeenomistajien velvoitteet ja kunkin saamat hyödyt juuri koskaan voi jakautua heidän keskensä täsmälleen oikeassa suhteessa. Omistajien on asuntoyhteisöissä yleensä alistuttava jonkinasteiseen epätasavertaisuuteen. Tarkoituksena ei ole, että ehdotetulla säännökselläkään voitaisiin puuttua tällaiseen asunto-osakeyhtiössä melko tavanomaiseen velvoitteiden ja hyötyjen epätasapainoon. Osakkeenomistajien voidaan yleensä edellyttää hyväksyneen tavanomaisen epätasapainon tehdessään päätöksen osakkeiden hankkimisesta. Vain merkittävä toisten kustannuksella saatava etu tai huomattavan rasituksen aiheutuminen toisiin verrattuna antaisi mahdollisuuden yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseen.

Tarvetta yhtiöjärjestysten ehdotetunlaiseen muuttamiseen on käytännössä ilmennyt erityisesti yhtiövastiketta koskevien määräysten osalta. Yhtiöjärjestyksiin saattaa sisältyä määräyksiä, joiden mukaan jonkin huoneiston käytöstä ei lainkaan peritä yhtiövastiketta tai perittävä vastike on perusteettomasti muista huoneistoista perittäviä vastikkeita huomattavasti pienempi. Pykälää voidaan soveltaa myös yhtiöjärjestyksessä olevien virheiden korjaamiseen, jollei korjausta saada yhtiökokouksessa tehtyä. Melko yleisiä ovat olleet tapaukset,

joissa yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiston pinta-ala poikkeaa todellisesta pinta-alasta. Tällaisia tilanteita saattaa yhtiöissä syntyä useilla eri tavoin. Rakennusvaiheessa tehty suunnitelman muutos, mittaus- tai laskuvirhe ja tahallinen väärinmerkintä ovat eräitä esimerkkejä käytännössä sattuneista tapauksista. Yhtiöjärjestyksiä laadittaessa on myös saatettu käyttää malleina sellaisia yhtiöjärjestyksiä, joissa käytetyt niin sanotut jyvitetyt pinta-alat johtavat toisessa yhtiössä käytettynä epätasavertaiseen lopputulokseen.

Yhtiöjärjestyksen määräys voi johtaa epäoikeudenmukaiseen tilanteeseen myös, jos esimerkiksi liikehuoneiston käytöstä yhtiön kannettavaksi tulevat kustannukset ylittävät selvästi liikehuoneistosta perittävän vastikkeen. Erityisesti liikehuoneiston veden ja lämmön käytöstä samoin kuin jätehuollosta aiheutuu yhtiölle ja siten myös osakkeenomistajille usein kohtuuttomia kustannuksia, jos vastiketta näistä ei peritä liikehuoneiston haltijalta todellisten kustannusten mukaisina.

Harkitessaan sitä, johtaako yhtiöjärjestyksen määräys kohtuuttomana pidettävään tulokseen, tuomioistuin ottaa huomioon kaikki seikat, joilla voi olla arviointiin vaikutusta. Pykälän 3 momentissa mainitaan kaksi seikkaa, joihin yleensä aina on syytä harkinnassa kiinnittää huomiota. Yhtiöjärjestystä ja sen perusteella muotoutuvaa osakkeenomistajan asemaa olisi ensinnäkin tarkasteltava kokonaisuutena; yksittäinen määräys saattaa näyttää johtavan osakkeenomistajat eriarvoiseen asemaan, mutta osakkeenomistajien suhteet saattavat tasapainottua muilla määräyksillä. Toiseksi ajan kuluminen ja olosuhteiden muuttuminen saattavat tehdä alunperin tasapainoisen järjestelyn myöhemmin kohtuuttomaksi.

Jos tuomioistuin hyväksyy kanteen, yhtiöjärjestys muuttuu tuomioistuimen päättämällä tavalla; kysymys ei ole vain siitä, että tuomioistuin määräisi yhtiöjärjestystä sovellettavaksi tietyllä tavalla.

44 §. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröiminen. Pykälä koskee yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröitäväksi ilmoittamista ja sen muutoksen voimaantuloa. Pykälä vastaa pääasiallisesti osakeyhtiölain 9 luvun 14 §:n 2 momenttia. Yhtiön hallituksen on tehtävä muutosilmoitus viipymättä sen jälkeen, kun yhtiökokous on muuttamisesta päättänyt. Moiteajan loppuunkulumista ei esimerkiksi tarvitse odottaa. Jos yhtiön hallituksen tiedossa kuitenkin on, että yhtiökokouksen päätöstä tullaan moittimaan, hallituksella ei liene velvollisuutta toimittaa muutosta heti rekisteröitäväksi. Hallituksen on tehtävä muutosilmoitus silloinkin, kun tuomioistuin on 43 §:n perusteella muuttanut yhtiöjärjestystä. Muutosilmoitus tehdään tällöin vasta, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi. Kanteen nostaneen osakkeenomistajan asiana olisi ilmoittaa yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevasta tuomioistuimen päätöksestä yhtiön hallitukselle.

Yhtiökokouksen päättämää yhtiöjärjestyksen muutosta voidaan alkaa yhtiössä soveltaa vasta, kun muutos on merkitty kaupparekisteriin. Toisaalta muutoksen voimaantuloa ei myöskään voida lykätä rekisteröintiajankohtaa myöhemmäksi esimerkiksi yhtiökokouksen päätöksellä. Tuomioistuimen päättämä yhtiöjärjestyksen muutos tulisi sen sijaan noudatettavaksi yhtiössä heti siitä, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi. Rekisteriviranomainen ei tässä tapauksessa tutki päätöksen sisältöä vaan rekisteröi sen sellaisenaan.

45 §. Toiminnan lopettaminen sekä omaisuuden luovuttaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi päätöksenteosta, kun kysymys on yhtiön toiminnan lopettamista merkitsevästä ratkaisusta taikka sen kiinteistön tai rakennusten luovuttamisesta. Asunto-osakeyhtiön purkamista tarkoittavaan selvitysmenettelyyn sovellettaisiin osakeyhtiölain 13 luvun säännöksiä ja vastaavasti sulautumisessa toiseen yhtiöön osakeyhtiölain 14 luvun säännöksiä.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 9 §:n 1 momentin mukaan yhtiön purkamisesta voidaan yleensä päättää vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Tämä sääntö ehdotetaan säilytettäväksi uudessakin laissa. Tästä säädettäisiin pykälän *1 momentissa*, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön toiminnan lopettamista merkitsevät ja siihen rinnastettavat päätökset olisivat päteviä vain, jos kaikki osakkeenomistajat päätökseen suostuvat. Nykyinen asunto-osakeyhtiölain 9 §:n 1 momentti sallii myös sen, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä purkamisen edellytyksistä edellä selostetusta poiketen esimerkiksi niin, että päätös voidaan tehdä tietyllä määräenemmistöllä ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Yhtiön toiminnan lopettamista koskeva päätös on jokaisen osakkeenomistajan kannalta kuitenkin siinä määrin merkittävä, ettei ole pidetty perusteltuna sallia tällaista poikkeamismahdollisuutta. Ehdotuksen 91 §:stä seu-

raa, että tällaista yhtiöjärjestyksen vanhaa määräystä ei voitaisi uuden lain voimaantulon jälkeen enää soveltaa.

Lopettamista merkitseviä tai siihen rinnastettavia päätöksiä luetellaan säännöksessä useita. Varsinainen selvitysmenettelyn kautta tapahtuva purkaminen tullee kysymykseen lähinnä, jos yhtiön rakennus on tuhoutunut eivätkä osakkeenomistajat sovi uuden rakentamisesta. Yhtiömuodon muuttaminen tavalliseksi osakeyhtiöksi ei välttämättä merkitse sitä, etteikö yhtiön toiminta voisi jatkua asumisyhteisönä. Tällaiseenkin yhtiöön voitaisiin edelleen soveltaa asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Yhtiömuodon muuttumiseen voi johtaa yhdenkin huoneiston käyttötarkoituksen muutospäätös, jos asuntotarkoituksiin varattu pinta-ala laskee alle vaaditun määrän, jolloin yhtiö lakkaa olemasta lain 1 §:n määritelty asunto-osakeyhtiö.

Kaikkien osakkeenomistajien suostumus vaadittaisiin myös asunto-osakeyhtiön sulautumiseen toiseen yhtiöön. Asunto-osakeyhtiö voi sulautua myös tavalliseen osakeyhtiöön. Säännös ei koskisi sulautumista koskevaa päätöksentekoa vastaanottavassa asunto-osakeyhtiössä. Vastaanottavassa yhtiössäkin päätökseen vaaditaan aina vähintään kahden kolmasosan määräenemmistön kannatus yhtiökokouksessa, koska yhtiön yhtiöjärjestystä on joka tapauksessa muutettava.

Pykälän 1 momentin mukaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus vaadittaisiin myös yhtiön omistaman tai hallitseman kiinteistön, rakennuksen tai rakennuksen käyttöoikeuden luovuttamiseen. Jos yhtiöllä on useita rakennuksia, yhdenkin luovuttamiseen vaadittaisiin yleensä kaikkien suostumus. Kiinteistön luovuttaminen merkitsee aina sitä, että osakkeenomistajien hallintaoikeus huoneistoihin lakkaa. Näin tapahtuu myös luovutettaessa rakennus tai käyttöoikeus rakennukseen, jonka huoneistoihin osakkeet tuottavat hallintaoikeuden. Vaikka yhtiö omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttamisesta huolimatta jäisi olemaan, asiallisesti kysymys olisi yleensä yhtiön toiminnan lopettamista.

Omaisuuden luovuttamisen osalta momentissa ehdotetaan kuitenkin eräitä poikkeuksia. Kaikkien osakkeenomistajien suostumusta ei ensinnäkään vaadittaisi sellaiseen luovuttamiseen, joka koskee muuta aluetta kuin millä yhtiön rakennukset ovat tai jolle ne on tarkoitus rakentaa. Päätös yhtiön kiinteistön rakentamattoman ja rakentamattomaksi jätettävän osan myymisestä voitaisiin siten tehdä ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Se, millä enemmistöllä päätös on tehtävä, määräytyy lain muiden säännösten mukaan. Jos myyminen edellyttää myös yhtiöjärjestyksen muuttamista, vaatii luovutus silloin 40 §:n mukaisesti vähintään kahden kolmasosan enemmistön kannatusta yhtiökokouksessa. Jos kiinteistön osan luovuttaminen merkitsee joidenkin osakkeenomistajien kohdalla heidän osakkeidensa tuottaman hallintaoikeuden muuttamista, vaikkapa piha-alueen pienenemisenä, vaadittaisiin luovuttamiseen heidän suostumuksensa.

Kaikkien suostumusta ei tarvittaisi myöskään vähäisenä pidettävän rakennuksen luovuttamiseen. Jos tällaisessa rakennuksessa on kuitenkin osakashallinnassa olevia tiloja, luovuttamiseen vaadittaisiin asianomaisen osakkeenomistajan suostumus. Säännöksen tarkoituksena on edelleen, että kiinteistön osankaan luovuttamiseen ei tarvittaisi kaikkien suostumusta, jos kyseisellä alueella on tällainen vähäinen rakennus, jonka erikseen luovuttamiseen ei kaikkien suostumusta tarvittaisi.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin tilanteesta, jossa 1 momentissa tarkoitettuihin päätöksiin ei vaadittaisi kaikkien suostumusta, vaan päätökset voitaisiin tehdä neljän viidesosan enemmistöllä. Tämä voisi tulla kysymykseen tapauksessa, jossa jokaisen osakkeenomistajan suostumusta ei saada ja yhtiön toiminta näin ollen jatkuisi, mutta toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Päätöksen syntymiseen vaadittava vähintään neljän viidesosan enemmistö laskettaisiin kaikista yhtiön osakkeista. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 9 §:n 2 momentin mukaan tällaiseen päätökseen riittää kolmen neljäsosan enemmistö.

Yhtiövastikkeen käyttämisestä kiinteän omaisuuden hankkimiseen yhtiölle on ehdotettu säädettäväksi edellä 5 ja 39 §:ssä. Hankinnasta päättäminen kuuluu yhtiökokoukselle.

Tässä pykälässä tai laissa muuallakaan ei säädettäisi erikseen velkakiinnityksen hakemisesta yhtiön kiinteään omaisuuteen. Kiinnityksen hakemisesta päättäisi yhtiökokous. Päätös on tehtävissä yksinkertaisella enemmistöllä. Yhtiökokous voisi päätettyään tietyn suuruisen kiinnityksen hakemisesta antaa hallitukselle valtuudet tarvittaessa hakea kiinnitys enintään yhtiökokouksen päättämälle määrälle.

Yhtiön kiinteistöön kiinnitettyjä velkakirjoja saattaa olla vapaana hallituksen käytettävissä. Sen jälkeen kun yhtiökokous on päättänyt kiinnityksen hakemisesta, ei ole tarpeen enää yhtiökokouksessa käsitellä niiden antamista lainan vakuudeksi. Uusien lainojen määrä ja päätöksenteko lainan ottamisesta tulee kuitenkin käsiteltäväksi talousarvion yhteydessä.

Muut kuin velkakiinnitykset ovat yhtiön normaalia toimintaa. Vuokratontin omistaja tarvitsee kiinnityksen vuokran vakuudeksi, naapurikiinteistön omistaja ehkä tietyn, perustetun rasitteen pysyvyyden turvaamiseksi. Tällaisten kiinnityssuostumusten antaminen kuuluisi hallituksen toimivallan piiriin.

46 §. Yleislauseke kielletyistä yhtiökokouksen päätöksistä. Pykälä on samansisältöinen osakeyhtiölain 9 luvun 16 §:n kanssa. Sen tarkoituksena on pääasiassa suojata yksittäisiä osakkeenomistajia tai osakkeenomistajavähemmistöä enemmistövallan väärinkäytöksiä vastaan.

Säännös saattaisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi sellaisessa tapauksessa, jossa yhtiöjärjestyksen mukainen yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus ja osakkeenomistajan saama hyöty ovat huomattavassa epäsuhteessa keskenään.

47 §. Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen. Tässä pykälässä sekä seuraavassa 48 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyydestä. Pätemätön päätös saattaa olla joko moitteenvarainen, jolloin pätemättömyyden olemassaolo on todettava tuomioistuimen päätöksellä, tai mitätön, jolloin pätemättömyyden vahvistaminen tuomioistuimessa ei ole tarpeen. Jäljempänä selostettavasta 61 §:stä seuraa, että hallitus ja isännöitsijä eivät saa panna pätemätöntä päätöstä täytäntöön. Ehdotettuja pykäliä vastaava säännös on osakeyhtiölain 9 luvun 17 §:ssä.

Pätemättömyys voi johtua joko päätöksentekoon liittyvästä muotovirheestä tai siitä, että päätös on sisällöltään tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen *(1 momentti)*. Jos virhe on kuitenkin ollut niin vähäinen, että se ei ole voinut mitenkään vaikuttaa päätökseen, ei päätös tällaisen virheen takia yleensä voi tulla pätemättömäksi. Lähtökohtaisesti pätemättömyyden voimaan saattaminen vaatii, että tuomioistuin ratkaisullaan toteaa päätöksen virheen johdosta pätemättömäksi. Jollei moitekannetta tuomioistuimessa ole pykälän mukaisessa määräajassa nostettu, päätöksentekoa rasittaneen virheen vaikutus poistuu ja päätöksen katsotaan olleen pätevä sen tekemisestä alkaen. Kun päätökset voivat tällä tavoin pätevöityä, vältytään sellaisilta epävarmoilta tilanteilta, joissa virheeseen saatettaisiin vedota pitkänkin ajan kuluttua päätöksenteosta.

Kaikki päätöksentekoon liittyvät virheet tai puutteellisuudet eivät kuitenkaan voisi korjautua. Osakkeenomistajan keskeisimpien oikeuksien turvaaminen vaatii, että tietynlaisiin karkeisiin ja olennaisiin virheisiin tulee voida vedota ja saattaa näin pätemättömyys voimaan määräajoista riippumatta. Myös tällainen päätöksen mitättömyys on seurausta joko muotovirheestä tai sisältövirheestä. Mitättömyystilanteista säädettäisiin 48 §:ssä.

Kyseessä olevassa pykälässä tarkoitettuja moitteenvaraisia virhetilanteita saattavat olla esimerkiksi se, että tämän lain mukaista viidesosan äänimäärärajoitusta ei ole päätöksenteossa noudatettu, esteellinen osakkeenomistaja on osallistunut äänestykseen, lain tai yhtiöjärjestyksen mukaista määräenemmistövaatimusta ei ole noudatettu, varsinaista yhtiökokousta ei ole pidetty oikeana aikana tai kokouskutsun toimittamisessa on ollut 35 §:ssä tarkoitettua vähäisempiä puutteita.

Pykälän *2 momentin* mukaan kanne päätöksen kumoamiseksi tai muuttamiseksi on, kuten nykyisinkin, yleensä nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Kanteen voisi nostaa poikkeuksellisesti vielä vuodenkin kuluessa päätöksen tekemisestä, jos momentissa säädetyt edellytykset ovat käsillä. Silloin kun yhtiökokouksen päätöstä rasittaa jokin virheellisyys, jonka johdosta päätöstä voitaisiin moittia, saattaa herätä kysymys, voiko hallitus panna päätöksen kuitenkin täytäntöön ennen päätöksen pätevyyden varmistumista. Ehdotonta estettä tähän ei ole. Päätöksen johdosta kaupparekisteriin tehtävän ilmoituksen hallitus esimerkiksi voi tehdä heti, jollei sen tiedossa jo ole, että päätöstä tullaan moittimaan. Hallitus kuitenkin kantaa vastuun niistä mahdollisista vahingoista, jotka aiheutuvat siitä, että se on pannut täytäntöön sittemmin pätemättömäksi todetun päätöksen. Jos moitekanteen nostanut osakkeenomistaja epäilee, että kanteesta huolimatta moitteenalainen päätös saatetaan panna täytäntöön, hän voi osakeyhtiölain 16 luvun 3 §:n nojalla pyytää tuomioistuinta antamaan ennen asian ratkaisemista täytäntöönpanokiellon.

48 §. Yhtiökokouksen päätöksen mitättömyys. Pykälä vastaa asiallisesti osakeyhtiölain

9 luvun 17 §:n 3 momenttia. Pykälässä säädetään tilanteista, joissa yhtiökokouksen päätös on mitätön, toisin sanoen päätöstä ei saa panna täytäntöön, vaikka moitekannetta ei olekaan nostettu. Myös mitättömyys on seurausta joko päätöksentekoon liittyvästä muotovirheestä tai sisältövirheestä.

Pykälän *1 momentin* 1 kohta koskee pakottavan oikeusnormin vastaista päätöstä. Asunto-osakeyhtiössä tällainen voisi olla esimerkiksi päätös ryhtymisestä harjoittamaan jotakin liiketoimintaa. Pykälän 1 momentin 2 kohta koskee päätöstä, jonka tekemiseen ei ole saatu tarvittavaa osakkeenomistajien suostumusta. Suostumusta edellyttävistä päätöksistä on säännöksiä 39, 41, 42, 45 ja 87 §:ssä. Suostumuksen saaminen on voitu määrätä päätöksen pätevyyden edellytykseksi myös yhtiöjärjestyksessä. Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan päätös olisi mitätön, jos kokoukseen ei ole lainkaan toimitettu kokouskutsua tai jos kokouskutsusta voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu. Rajanveto sen suhteen, johtaako virhe kokouskutsun toimittamisessa päätöksen moitteenvaraisuuteen vai mitättömyyteen, jää pakosta oikeuskäytännössä ratkaistavaksi.

Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan selvyyden vuoksi otettavaksi säännös siitä, että myös päätöksen mitättömyys voidaan saattaa tuomioistuimen vahvistettavaksi. Mitättömyyden vahvistavan kanteen nostaminen saattaa olla tarpeellista, jos yhtiössä kaikesta huolimatta noudatetaan mitätöntä päätöstä. Jos mitättömänä pidettävä päätös on jo pantu täytäntöön, osakkeenomistaja voi tuomioistuimessa vaatia, että hallitus velvoitetaan peruuttamaan tehdyt toimenpiteet, jos peruuttaminen vielä on mahdollista. Hallitus saatetaan myös velvoittaa korvaamaan mitättömän päätöksen noudattamisesta yhtiölle tai osakkeenomistajalle mahdollisesti aiheutunut vahinko.

Pykälää ei voida pitää tyhjentävänä luettelona siitä, millä perusteilla päätös voi tulla sillä tavoin vaikutuksettomaksi, ettei siihen voida vedota. Pykälä ei esimerkiksi koske päätöstä, jolla loukataan yhtiön ulkopuolisen tahon oikeutta; yhtiökokouksen päätös jättää täyttämättä tietyn sopimuksen jokin ehto ei tietenkään voi sitoa sopimuskumppania, vaikka päätös olisikin yhtiön sisäisesti pätevä. Pykälä ei myöskään koske niin sanottuja päätöksen olemattomuustilanteita kuten sitä, että päätös on tehty vain joidenkin osakkeenomistajien ollessa koolla muussa kuin yhtiökokoustarkoituksessa.

49 §. Asukkaiden osallistumisoikeus. Pykälässä säädettäisiin asunto-osakeyhtiön rakennuksessa vuokralla asuvien ja eräiden vastaavassa asemassa olevien oikeudesta osallistua omaa asumistaan koskevien asioiden hoitamiseen yhtiössä. Asukkaiden osallistumisoikeutta koskevalla uudistuksella tavoitellaan vuokralla asuvien osallistumismahdollisuuksien parantamista erityisesti niissä tilanteissa, joissa samassa talossa asuu omistaja-asukkaiden ohella myös vuokralaisia. Osallistumisoikeuksien myöntämistä asukkaille ei sen sijaan ole pidetty tarkoituksenmukaisena yhtiöissä, joissa yhtiön kaikki osakkeet ovat vain yhden tai muutaman osakkeenomistajan omistuksessa, kuten esimerkiksi yrityksen omistaessa asunto-osakeyhtiön koko osakekannan ja kaikkien asuntojen ollessa vuokralla. Sikäli kuin tällainen yhtiö on valtion asuntolainoittama, asukkaiden osallistumisoikeus on järjestetty vastikään annetulla lailla yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/90). Kyseistä lakia voidaan lisäksi soveltaa osakkeenomistajien päätöksellä niin sanottuihin vapaarahoitteisiinkin asunto-osakeyhtiöihin. Myöskään pienissä rivitaloissa tai vastaavissa yhtiöissä, joissa on esimerkiksi vain yksi vuokralainen, kokoukseen osallistumismahdollisuuden antamista ei ole pidetty tarpeellisena. Niinpä pykälää ehdotetaan sovellettavaksi vain yhtiössä, jossa on vähintään viisi osakeryhmää ja vähintään viidellä osakeryhmällä eri omistaja. Pykälän sovellettavaksi tuleminen saattaa samassakin yhtiössä vaihdella osakkeenomistajien lukumäärän muuttuessa.

Pykälän *1 momentin* mukaan säännöksessä tarkoitetut osallistumisoikeudet kuuluisivat henkilöille, jotka asuvat yhtiön rakennuksessa vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla. Osallistumismahdollisuus annettaisiin siten paitsi niille, jotka ovat itse tehneet vuokrasopimuksen osakkeenomistajan kanssa, myös asuntoa esimerkiksi palkkaetuna hallitseville. Myös yhtiön välittömästi omistamien asuinhuoneistojen vuokralaiset olisivat säännöksessä tarkoitettuja asukkaita kuten myös alivuokralaiset. Liikehuoneistojen ja vastaavien tilojen haltijoita säännös ei koskisi.

Asukkailla olisi 1 momentin mukaan oikeus osallistua ja käyttää puhevaltaa yhtiökokouksessa, jossa käsitellään yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai uusimista taikka yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä. Mainitut asiaryhmät

ovat luonteeltaan sellaisia, että niillä on yleensä vaikutusta asumiseen riippumatta asunnon hallintamuodosta. Päätösvallan käyttämiseen yhtiökokouksessa asukkaat eivät säännöksen nojalla voisi osallistua. Puhevaltaa käyttäessään he voivat kylläkin tehdä päätösehdotuksia.

Pykälän *2 momentin* mukaan samassa asunnossa yhdessä asuvat voisivat osallistua yhtiökokoukseen vain yhteisen edustajan välityksellä. Momentissa ehdotetaan asukkaalle edelleen samanlaista oikeutta kuin on osakkeenomistajalla käyttää puolestaan asiamiestä tai avustajaa kokouksessa. Sikäli kuin edellä sanottuna yhteisenä edustajana toimii joku samassa huoneistossa asuvista useammasta asukkaasta, tällaisen asiamiehen valtuutukseksi voidaan hyväksyä yhdenmukaisesti 25 §:n kanssa muukin selvitys kuin kirjallinen valtuutus. Yhtiössä, jossa asukkailla 1 momentin mukaan on oikeus osallistua yhtiökokoukseen, heillä olisi myös oikeus saattaa kokouksen käsiteltäväksi 1 momentissa tarkoitettu asia.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin siitä, millä tavoin yhtiön hallituksen on saatettava asukkaille tieto sellaisen yhtiökokouksen pitämisestä, johon heillä on oikeus osallistua. Momentin mukaan käytettävissä olisi kaksi vaihtoehtoa. Kokousta koskeva ilmoitus olisi joko asetettava nähtäville yhtiön rakennuksissa yleisesti käytettäville ilmoitustauluille tai toimitettava jokaiseen huoneistoon, jossa asuu 1 momentissa tarkoitettu asukas. Ilmoittamisen tulisi molemmissa tapauksissa tapahtua viimeistään viikkoa ennen kokousta. Todettakoon, että ehdotetun lain kokouskutsua koskevia säännöksiä ei sovelleta tässä tarkoitettuun ilmoitukseen. Siten esimerkiksi kokouksesta ilmoittamisessa tapahtuneeseen laiminlyöntiin ei sovellettaisi yhtiökokouksen pätemättömyyttä koskevia säännöksiä.

Jotta asukkaiden osallistuminen yhtiökokoukseen olisi tarvittaessa jälkikäteenkin todettavissa, ehdotetaan *4 momentissa*, että osallistumisesta on otettava maininta kokouksesta laadittavaan pöytäkirjaan. Kun kysymys on kokouksesta, johon asukkailla on ollut oikeus osallistua, heillä on myös vastaava oikeus kuin osakkeenomistajilla saada pöytäkirja nähtäväkseen ja jäljennöksiä pöytäkirjasta tai sen osasta. Jäljennöksestä yhtiö voi periä hallituksen hyväksymän kohtuullisen maksun.

4 luku

Yhtiön johto

Luvun säännökset yhtiön johdosta, joka käsittää hallituksen ja isännöitsijän, vastaavat pääosin voimassa olevaa lakia. Muutosta nykyisiin säännöksiin verrattuna merkitsisivät muun muassa säännökset hallituksen ja isännöitsijän toimivallasta sekä isännöitsijäntodistuksesta.

50 §. Hallitus. Hallitus olisi asunto-osakeyhtiössä pakollinen toimielin, jonka valitsee yhtiökokous. Hallitukseen tulisi kuulua yleensä vähintään kolme jäsentä. Kuitenkin sellaisissa yhtiöissä, joissa yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on yhteensä vähemmän kuin viisi asuinhuoneistoa, voisi hallitukseen kuulua vähemmänkin kuin kolme jäsentä. Tällöin hallitukseen tulisi valita vähintään yksi varajäsen. Hallituksen jäsenten lukumäärä olisi mainittava yhtiöjärjestyksessä. Varajäsenten valitseminen muussa kuin pykälässä tarkoitetussa tapauksessa riippuisi siitä, onko yhtiöjärjestyksessä määrätty varajäseniä valittavaksi. Jollei yhtiöjärjestyksessä ole tästä määräystä, varajäseniä ei voitaisi valita. Hallituksen jäsenten toimikausi määriteltäisiin samalla tavoin kuin nykyisin.

Pykälän *3 momentin* mukaan osa hallituksen jäsenistä, kuitenkin vähemmän kuin puolet, voitaisiin jättää muun kuin yhtiökokouksen valittaviksi, jos yhtiöjärjestyksessä näin määrätään. Asunto-osakeyhtiöissä saattaa olla tarvetta antaa esimerkiksi rakentamisen rahoittamiseen osallistuneelle kunnalle tai muulle julkisyhteisölle oikeus valita osa hallituksen jäsenistä.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin voimassa olevaa osakeyhtiölakia vastaavasti, että hallituksen jäsentä koskevia säännöksiä sovelletaan myös varajäseneen silloin, kun tämä toimii hallituksen jäsenenä.

51 §. Hallituksen jäsenen ero. Hallituksen jäsenellä olisi kuten nykyisinkin oikeus erota toimestaan milloin tahansa. Samoin jäsenen voi erottaa se, joka on jäsenen valinnut, toisin sanoen yhtiökokous tai mahdollinen yhtiöjärjestyksessä määrätty ulkopuolinen taho.

Jos hallituksen valinnan jälkeen jäsenen toimi tulee jostakin syystä avoimeksi tai jäsen menettää 53 §:ssä tarkoitetun kelpoisuutensa eikä varajäsentä ole, hallituksen muiden jäsenten tulisi *2 momentin* mukaan huolehtia siitä,

että hallitukseen valitaan uusi jäsen. Jos hallitus jäljellä olevine jäsenineen ja mahdollisine varajäsenineen kuitenkin olisi lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan päätösvaltainen, hallituksen ei olisi tarpeen ryhtyä toimiin uuden jäsenen valitsemiseksi jäljellä olevaksi toimikaudeksi. Toisaalta säännös ei asettaisi estettä sille, että yhtiön ulkopuolinen taho tästä huolimatta valitsee hallitukseen uuden jäsenen silloin, kun on kyse yhtiöjärjestyksen mukaan sen täytettävänä olevasta hallituspaikasta.

Tietyssä yhtiön sisäisessä riitatilanteessa on mahdollista, että hallitus kokonaisuudessaan eroaa. Tämän varalta *3 momentissa* ehdotetaan, että kaikki hallituksen jäsenet olisivat erotessaan velvolliset huolehtimaan siitä, että yhtiön toiminnan jatkamiselle on riittävät edellytykset. He olisivat vastuussa siitä, että yhtiökokous kutsutaan koolle valitsemaan uutta hallitusta. Ehdotuksen 32 §:n mukaan yksittäisellä hallituksen jäsenelläkin olisi tässä tilanteessa oikeus kutsua yhtiökokous koolle. Jollei yhtiöllä ole hallitusta, on tarjolla vaara, että yhtiö asetetaan selvitystilaan hallituksen puuttumisen vuoksi osakeyhtiölain 13 luvun 4 §:n nojalla. Menettely tulee kuitenkin vireille varsin hitaasti ja aiheuttanee yhtiölle useimmissa tapauksissa vain aiheettomia kuluja, koska toimintaa kuitenkin jatketaan.

52 §. Isännöitsijä. Isännöitsijän valitseminen olisi yhtiölle edelleen vapaaehtoista. Jos kuitenkin yhtiöjärjestyksessä määrätään, että yhtiöllä on isännöitsijä, olisi isännöitsijä aina valittava. Muussa tapauksessa yhtiökokouksella olisi valta päättää, otetaanko yhtiölle isännöitsijä. Jos isännöitsijää ei ole, yhtiön hallitus huolehtii kaikista isännöitsijälle muuten kuuluvista tehtävistä.

Isännöitsijän nimittäisi ja erottaisi hallitus. Isännöitsijä voidaan erottaa tästä toimestaan milloin tahansa. Eri asia on, että isännöitsijällä saattaa olla yhtiön kanssa tekemänsä sopimuksen nojalla oikeus saada tietty niin sanottu irtisanomisajan palkkio, vaikka tehtävän hoitaminen päättyisi heti. Isännöitsijällä on vastaavasti oikeus erota toimestaan milloin tahansa, jollei yhtiön kanssa ole sovittu määrätystä toimikaudesta tai irtisanomisajasta.

Isännöitsijän tulisi olla luonnollinen henkilö. Yhtiö voi antaa isännöintitoimeen kuuluvia tehtäviä jonkin yhteisön tai isännöitsijätoimiston hoidettavaksi, mutta isännöitsijäksi olisi tällöinkin nimitettävä tietty luonnollinen henkilö, jos halutaan, että joku yhtiössä voi toimia isännöitsijän asemassa. Ehdotuksessa on pyritty johdonmukaisesti pitämään kiinni siitä periaatteesta, että isännöitsijä on yhtiön hallinnossa toimitusjohtajaa vastaavassa asemassa. Tämän vuoksi ei ole katsottu aiheelliseksi säätää esimerkiksi pätevyysvaatimuksia. Vastuu isännöitsijän toiminnasta on hänellä itsellään ja yhtiön hallituksella, jonka tulee valita isännöitsijä ja valvoa hänen toimintaansa. Isännöitsijän vastuuseen sovellettaisiin ehdotuksen 3 §:n mukaan osakeyhtiölain 15 luvun säännöksiä toimitusjohtajan vahingonkorvausvelvollisuudesta.

Isännöitsijätoimistot hoitavat lähes puolta asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijäntehtävistä. Asunto-osakeyhtiön ja isännöitsijätoimiston välisessä suhteessa on kysymys kuluttajapalvelun hankkimisesta yhtiölle. Toimistossa olevan, yhtiölle valitun isännöitsijän vastuu on samanlainen kuin muunkin isännöitsijän. Isännöitsijätoimiston vastuu perustuu isännöintitehtävistä tehtyyn sopimukseen. Toimisto on vastuussa yhtiölle vahingoista, joita toimiston sopimusrikkomuksista aiheutuu.

53 §. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän kelpoisuusvaatimukset. Pykälän *1 momentti* poikkeaa asiaa nykyisin sääntelevästä osakeyhtiölain 8 luvun 4 §:stä. Hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle asetetuista kansalaisuusvaatimuksista ehdotetaan kokonaan luovuttavaksi. Tämä seuraa siitä, että ulkomaalaisia koskevasta asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistamista koskevista rajoituksista ehdotetaan myös luovuttavaksi sikäli kuin on kysymys Suomessa pysyvästi asuvista ulkomaalaisista. Sen sijaan vaadittaisiin, että vähintään puolet hallituksen jäsenistä ja isännöitsijä on henkilöitä, joilla on kotipaikka Suomessa. Tällainen henkilö on merkitty Suomessa väestökirjaan, mikä taas edellyttää pysyväksi katsottavaa oleskelua täällä. Ehdotus poikkeaa tältä osin voimassa olevasta laista sikäli, että siinä edellytetään Suomessa asumista kun taas ehdotuksessa vaaditaan, että henkilöllä on kotipaikka Suomessa. Ehdotuksessa on päädytty viimeksi mainitun edellytyksen asettamiseen, koska sen olemassaolo on yksinkertaisesti ja luotettavasti selvitettävissä.

Pykälän *2 momentin* mukaan vajaavaltainen tai konkurssissa oleva ei voi toimia hallituksen jäsenenä eikä isännöitsijänä. Liiketoimintakiellosta annetusta laista (1059/85) taas seuraa, että liiketoimintakieltoon määrätty ei saa olla asunto-osakeyhtiönkään hallituksen jäsenenä

tai isännöitsijänä, jollei kieltoa määrättäessä sallita tällaista poikkeusta.

54 §. Hallituksen ja isännöitsijän toimivalta. Pykälän *1 momentissa* määritellään hallituksen ja isännöitsijän toimivalta. Hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluu nykyiseen tapaan yhtiön hallinnon ja juoksevien asioiden hoitaminen.

Edellä 23 §:ssä on ehdotettu muutettavaksi niin sanotun yleistoimivallan jakoa yhtiökokouksen ja hallituksen välillä niin, että yhtiökokous olisi asunto-osakeyhtiössä yleistoimivaltainen toimielin. Yhdenmukaisesti tämän muutoksen kanssa kyseessä olevaan pykälään ei ehdoteta otettavaksi sitä osakeyhtiölain 8 luvun 6 §:n 1 momentista ilmenevää sääntöä, jonka mukaan hallituksella voisi olla oikeus päättää yhtiön toiminnan laajuuden ja laadun huomioon ottaen epätavallisista ja laajakantoisistakin asioista. Asunto-osakeyhtiössä hallituksella tai isännöitsijällä ei tällaisissa asioissa ole päätösvaltaa vaan se kuuluu yhtiökokoukselle. Pykälän *2 momentiksi* ehdotetaan muutoksen selventämiseksi säännöstä, jonka mukaan hallitus tai isännöitsijä voisivat ryhtyä epätavallisiin tai laajakantoisiin taikka asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttaviin toimiin vain yhtiökokouksen päätettyä tällaiseen toimeen ryhtymisestä. Tätä vähäisempiin toimiin hallitus ja isännöitsijä voisivat yleensä ryhtyä saattamatta asiaa yhtiökokouksen päätettäväksi. Yleensä tämä edellyttää, että hanke voidaan toteuttaa hyväksytyn talousarvion puitteissa, toisin sanoen yhtiövastiketta korottamatta.

Hallituksella ja isännöitsijällä olisi kuitenkin 2 momentin mukaan kiireellisissä tilanteissa oikeus ja myös velvollisuus ryhtyä kaikenlaisiin yhtiön etua turvaaviin toimiin, vaikka ne eivät normaalitilanteessa kuuluisikaan hallituksen tai isännöitsijän toimivaltaan. Tämä olisi mahdollista silloin, kun yhtiökokouksen päätöksen odottaminen voisi aiheuttaa yhtiön toiminnalle olennaista haittaa.

Ehdotettu toimivallan sääntely ei todennäköisesti juuri muuttaisi asunto-osakeyhtiöiden nykyistä käytäntöä asioiden hoidon jakautumisessa hallituksen ja yhtiökokouksen välillä. Ne asiat, joiden on tähän asti katsottu kuuluneen yhtiön hallinnosta huolehtimiseen ja toiminnan asianmukaiseen järjestämiseen, olisivat tällaisia vastaisuudessakin.

Toimivallan jaon tarkistus yhtiökokouksen sekä hallituksen ja isännöitsijän välillä merkitsee jossain määrin nykyistä pitemmälle menevän selonottovelvollisuuden asettamista sille, joka ryhtyy sopimussuhteeseen yhtiön kanssa. Yhtiön kanssa sopimuksia tai muita oikeustoimia tekevän tulisi ehdotuksen 62 §:n nojalla nykyistä tarkemmin varmistua siitä, että yhtiön edustaja on oikeutettu yhtiötä sitovasti tekemään oikeustoimen.

Pykälän *3 momentin* säännös kirjanpitoon ja varainhoitoon liittyvien tehtävien jakamisesta hallituksen ja isännöitsijän kesken vastaa nykyisiä säännöksiä.

55 §. Isännöitsijäntodistus. Ehdotettu säännös on uusi. Isännöitsijäntodistuksia käytetään meiko vakiintuneesti jo nykyisin, vaikka sitä koskevia säännöksiä ei laissa ole. Isännöitsijäntodistus annettaisiin erikseen kustakin huoneistosta.

Pykälän *1 momentin* mukaan isännöitsijäntodistuksen antaminen olisi isännöitsijän tehtävänä. Jollei yhtiössä ole isännöitsijää, todistuksen antaisi hallituksen puheenjohtaja. Todistuksen olisi oikeutettu saamaan yhtiöltä vain asianomaisen huoneiston osakkeenomistaja sekä kyseisiä osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä. Näin ollen esimerkiksi osakkeenomistajalle osakkeita vastaan lainaa antanut pankki voisi itse pyytää isännöitsijäntodistuksen. Todistusta ei sen sijaan voitaisi antaa suoraan esimerkiksi osakkeiden ostamista harkitsevalle henkilölle, jollei osakkeenomistaja ole valtuuttanut häntä pyytämään todistusta puolestaan.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin isännöitsijäntodistuksen sisällöstä. Todistus olisi yhtiön edustajan antama asiakirja, josta ilmenevät tietyt koko yhtiötä sekä asianomaista huoneistoa ja osakkeenomistajaa koskevat seikat, joiden tunteminen saattaa olla tärkeätä erityisesti osakkeiden kaupassa sekä myönnettäessä luottoa tällaista kauppaa varten. Todistuksessa mainittavista tiedoista on 2 momentin luettelossa muutamat tiedot, kuten yhtiön taloudellinen tila ja tiedot huoneistosta, luonnehdittu sangen yleisesti. Ehdotuksen 90 §:n mukaan asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin todistuksen sisällöstä. Tarvittaessa voitaisiin vahvistaa kaava, jonka mukaan isännöitsijäntodistus olisi annettava.

Luettelon *6 kohdassa* mainittu tieto siitä, kenet on osakeluetteloon merkitty osakeryhmän eli huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajaksi, voisi korvata 19 §:n perusteluissa selostetulla tavalla sen merkin-

nän, joka on nykyisin tehtävä itse osakekirjaan.

Isännöitsijäntodistukseen merkittäisiin luettelon *7 kohdan* mukaan sellainen lakiin perustuva huoneiston hallintaoikeuteen kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakeluetteloon. Kuten 20 §:n kohdalla on todettu, tämä tarkoittaa lähinnä eloonjääneen puolison oikeutta pitää hallinnassaan kodiksi sopiva asunto, vaikka kyseiset asunto-osakkeet ovat perintönä siirtyneet perilliselle. Perintökaaren 12 luvun 6 §:n perusteella omistaja ei saa eloonjääneen puolison suostumuksetta myydä osakkeita ja jos ne myydäänkin, on toimenpide pätemätön käyttöoikeuden haltijaa kohtaan. Tällaisia suostumuksetta tapahtuvia luovutuksia voidaan ehkäistä, kun omistajan hallintaoikeuden rajoituksesta otetaan maininta isännöitsijäntodistukseen.

Jos yhtiössä on tehty päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, olisi asianomaista huoneistoa koskevassa isännöitsijäntodistuksessa *8 kohdan* mukaan mainittava myös tällaisesta päätöksestä sekä yhtiön hallinnassaolon kestoajasta.

Todistuksessa olisi *9 kohdan* mukaan mainittava myös erääntyneet yhtiön vastikesaatavat, jotta ostaja voi esimerkiksi kauppaehdoista sopiessaan varmistua siitä, ettei hänelle tule vastattavaksi velkoja, joista ei ollut tietoinen. Ehdotetun lain 6 §:n mukaanhan uusi omistaja olisi myyjän ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista kolmelta kuukaudelta ennen osakkeiden omistusoikeuden siirtymistä.

Yhtiöllä olevat velat olisi *1 kohdan* nojalla esitettävä isännöitsijäntodistuksessa. Jos velkavastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin, olisi *10 kohdan* mukaan todistukseen myös sisällytettävä tieto kyseisten osakkeiden osalle tulevasta vastuusta.

Luettelon *11 kohdan* mukaan olisi todistuksessa annettava tieto yhtiötä vastaan nostetusta kanteesta, jolla vaaditaan yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista, sekä muutettavaksi vaadittu yhtiöjärjestyksen kohta.

Avioliittolain (234/29) mukaan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa tai siirtää kolmannelle, jos huoneisto on tarkoitettu yksinomaan tai pääasiallisesti käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Jotta osakkeiden kaupassa tämä seikka tulisi otetuksi huomioon, ehdotetaan luettelon *12 kohdassa* isännöitsijäntodistukseen merkittäväksi tieto siitä, käytetäänkö huoneistoa avioliittolaissa tarkoitetulla tavalla puolisoiden yhteisenä kotina.

Yhtiöllä olisi oikeus periä todistuksen antamisesta hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Siitä, että todistus on sisällöltään oikea, olisi yhtiön ohella myös todistuksen antanut yhtiön edustaja vastuussa osakeyhtiölain 15 luvun 1 §:n mukaisesti. Tätä vastuuta ei voitaisi esimerkiksi todistukseen otetuilla lausekkeilla rajoittaa, koska kysymys on laissa säädetyn velvollisuuden täyttämisestä.

56 §. Hallituksen järjestäytyminen ja kokoontuminen. Pykälä vastaa pääosin voimassa olevia säännöksiä. Pykälän *1 momenttiin* on sisällytetty nykyisin asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvä kielto, jonka mukaan isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtajana. Hallituksen muuna jäsenenä isännöitsijä voisi toimia.

Pykälän *2 momentin* mukaan hallituksen koolle kutsuminen on puheenjohtajan tehtävä. Momentissa ehdotetaan nimenomaisesti säädettäväksi myös siitä, että jos puheenjohtaja ei jostain syystä kutsu tai voi kutsua hallitusta koolle, sen voisi tehdä myös hallituksen jäsen tai isännöitsijä. Tämä on myös voimassa olevan lain tarkoitus, vaikkei siitä ole nimenomaisesti säädetty. Pykälän 2 momentissa on myös säännös, jonka perusteella hallitus voi poikkeustapauksissa käsitellä asioita siten, ettei isännöitsijä osallistu kokoukseen. Tämä saattaa olla tarpeen silloin, kun keskustelun kohteena on isännöitsijän oma toiminta.

Käytännössä kokouksen pöytäkirjan laatii isännöitsijä. Sen vuoksi on katsottu riittäväksi, että sen voi allekirjoittaa puheenjohtajan kanssa sellainenkin isännöitsijä, joka ei itse ole hallituksen jäsen. Myös yhtiökokouksen pöytäkirjan kohdalla riittää, että sen allekirjoittaa puheenjohtajan ohella yksi kokouksessa läsnä ollut.

Pöytäkirjat on säilytettävä numeroituna. Yhtiön asiaksi jää päättää, noudatetaanko jatkuvaa numerointia vai esimerkiksi tilikausittain alkavaa numerointia.

57 §. Hallituksen päätösvaltaisuus. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 9 §:ää. Selvyyden vuoksi on haluttu täsmentää, että tässä puolella jäsenistä tarkoitetaan puolta hallitukseen valitusta määrästä. Jos hallituksen jäsenmäärä on 51 §:n mukaisesti alentunut ilman, että uutta jäsentä on tarvinnut valita, ei hallitus olisi päätösvaltainen, vaikka puolet hallituksen sen hetkisistä jäsenistä olisi paikalla.

58 §. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän esteellisyys. Pykälä vastaa asiallisesti osakeyhtiölain 8 luvun 10 §:ää. Säännös poikkeaa osakeyhtiölain sanamuodosta havainnollisuuden lisäämiseksi. Säännöksessä tarkoitettu esteellisyys olisi siten olemassa myös käsiteltäessä hallituksen yksipuolisia isännöitsijään tai hallituksen jäseneen kohdistuvia toimia, mitä myös voimassa olevalla osakeyhtiölain säännöksellä on tarkoitettu.

59 §. Yhtiön edustaminen ja toiminimen kirjoittaminen. Pykälän *1 ja 2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevan osakeyhtiölain 8 luvun 12 §:n mukaisesti, että yhtiötä edustaa ja sen toiminimen kirjoittaa kaikissa yhtiötä koskevissa asioissa hallitus yhteisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä ole 3 momentin nojalla muuta määrätty. Isännöitsijällä olisi oikeus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimi sellaisessa asiassa, joka 54 §:n mukaan kuuluu hänen tehtäviinsä.

Pykälän *3 momentin* mukaan oikeus kirjoittaa yhtiön toiminimi eli oikeus edustaa yhtiötä kaikissa sitä koskevissa asioissa voitaisiin yhtiöjärjestyksen määräyksellä antaa hallituksen jäsenelle ja isännöitsijälle. Hallitus voitaisiin lisäksi yhtiöjärjestyksessä oikeuttaa antamaan nimenkirjoitusoikeus edellä mainittujen ohella muullekin henkilölle. Ehdotettu säännös vastaa nykyistä osakeyhtiölakia.

Säännös siitä, minkälaisia toiminimen kirjoittamisoikeuden rajoituksia voidaan merkitä kaupparekisteriin, vastaa nykyistä lakia. Pykälän 2 momentissa tarkoitettua isännöitsijälle suoraan lain nojalla kuuluvaa 54 §:n mukaista edustusoikeutta ei voitaisi 3 momentissa tarkoitetulla tavalla rajoittaa.

60 §. Kielletyt toimenpiteet. Pykälä sisältää yhtiön edustajiin eli hallituksen jäseniin, isännöitsijään ja nimenkirjoittajiin kohdistuvan vastaavan yleislausekkeen kuin 46 §:ssä on säädetty koskien yhtiökokouksen tekemiä päätöksiä. Kielto ryhtyä osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua tuottavaan toimeen koskee kaikenlaista toimintaa yhtiössä, niin ulkopuolisten kanssa tehtäviä sopimuksia kuin yhtiön sisäisiä toimenpiteitä. Säännös vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 14 §:n 1 momenttia.

61 §. Pätemättömän päätöksen täytäntöönpanokielto. Pykälässä säädetään yhtiön edustajille kielto noudattaa sellaista yhtiössä tehtyä päätöstä, joka on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Säännös vastaa osakeyhtiölain 8 luvun 14 §:n 2 momenttia.

Yhtiökokouksen päätösten pätemättömyydestä säädetään edellä 47 ja 48 §:ssä. Silloin kun kysymys on 47 §:n mukaisesta moitteenvaraisesta pätemättömyydestä, päätös on pantavissa ja täytyykin panna täytäntöön, kun päätöksen moiteaika on kulunut ilman, että moitekannetta on nostettu. Kyseessä oleva säännös koskee myös muita kuin yhtiökokouksen tekemiä päätöksiä, toisin sanoen hallituksen ja isännöitsijän päätöksiä. Ehdotetussa laissa kuten voimassa olevassa laissakaan ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, milloin näitä päätöksiä on pidettävä pätemättöminä. Tarkoituksena on, että näitäkään päätöksiä ei saa panna täytäntöön, jos päätös on lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen.

62 §. Oikeustoimen sitovuus yhtiötä kohtaan. Pykälässä säädetään osakeyhtiölain 8 luvun 15 §:ää vastaavasti tilanteesta, jossa yhtiön edustaja yhtiön puolesta toimiessaan on ylittänyt toimivaltansa eli sen valtuuden, joka asianomaisella edustajalla on suhteessa yhtiöön. Tässä tarkoitettuja yhtiön edustajia ovat hallitus, isännöitsijä ja toiminimenkirjoittajat. Jos oikeustoimen toinen osapuoli tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää toimivallan ylittämisestä, oikeustoimi ei sido yhtiötä.

Toimivallan laajuus määräytyy ehdotetun lain, yhtiöjärjestyksen sekä yhtiössä tehtyjen päätösten perusteella. Asunto-osakeyhtiön kanssa oikeustoimia tekevien voidaan edellyttää tuntevan laista seuraavat toimivallan rajat. Jos siten kysymyksessä on sellaisesta asiasta sopiminen, josta yhtiön hallitus ei lain mukaan voi itsenäisesti tehdä päätöstä kuten kiinteän omaisuuden hankkimisesta yhtiölle, ulkopuolisen sopimuskumppanin olisi varmistuttava siitä, että hallituksella on oikeus tehdä asiaa koskeva sopimus. Kun sen sijaan kysymys on yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen tekemien päätösten sisällöstä, ulkopuolisen ei yleensä voida edellyttää tuntevan näistä seuraavia toimivallan rajoituksia. Ulkopuolisen ei myöskään kaikissa yksittäistapauksissa voida edellyttää olevan selvillä siitä, onko isännöitsijällä itsenäinen toimivalta tehdä yhtiötä velvoittava oikeustoimi, vaikka isännöitsijän ja hallituksen välisestä työnjaosta onkin 54 §:ssä säädetty.

Pykälä ei koske niitä tapauksia, joissa oikeustointa tehtäessä on menty asunto-osakeyhtiön lain mukaisen tarkoituksen ulkopuolelle. Lain säännösten katsotaan olevan kaikkien

tiedossa eikä sellainen sopimus, joka on tehty asunto-osakeyhtiölle vieraassa tarkoituksessa, siten sido yhtiötä. Tällaisena voidaan pitää esimerkiksi yhtiön omaisuuden antamista vakuudeksi ulkopuolisen tahon velasta.

5 luku

Tilintarkastus

Ehdotetut tilintarkastusta koskevat säännökset vastaavat suurelta osin osakeyhtiölain 10 lukua. Säännösten sisällyttämistä asunto-osakeyhtiölakiin on kuitenkin pidetty tärkeänä lähinnä sen vuoksi, että tilintarkastus on vuosittain toistuva ja asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastajiksi useissa tapauksissa valitaan talon asukkaita.

Koska tarkoituksena on, että tilintarkastajalle kuitenkin säädetään kelpoisuusvaatimukset, joiden mukaisesti hänellä on oltava tarvittava laskentatoimen ja taloudellisten asioiden tuntemus, on ehdotuksen 3 §:ssä varsinaisen tarkastamisen osalta vain viitattu vastaaviin osakeyhtiölain säännöksiin. Tilintarkastuksen toimittamisessa olisi siten noudatettava osakeyhtiölain 10 luvun 7—13 §:ää lukuunottamatta konsernia koskevia säännöksiä. On lähdettävä siitä, että laskentatoimen tuntemus edellyttää kykyä perehtyä mainittuihin osakeyhtiölain säännöksiin riittävässä määrin.

63 §. Tilintarkastajan valinta. Tilintarkastajan valitsisi aina yhtiökokous. Asunto-osakeyhtiöissä osaakaan tilintarkastajista ei voisi asettaa ulkopuolinen taho kuten tavallisissa osakeyhtiöissä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n mukaan. Tilintarkastajia on oltava vähintään yksi. Tilintarkastajien lukumäärä on mainittava yhtiöjärjestyksessä.

Pykälän 2 momentti varatilintarkastajan valitsemisesta vastaa osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ää. Lakiin ei ehdoteta otettavaksi osakeyhtiölain mukaista säännöstä osakkeenomistajien vähemmistön oikeudesta vaatia ylimääräisen tilintarkastajan valitsemista osallistumaan tilintarkastukseen. Tätä mahdollisuutta ei ole pidetty tarpeellisena asunto-osakeyhtiöissä muun muassa sen vuoksi, että osakkeenomistajien vähemmistöllä olisi 65 §:n 3 momentin mukaan aina oikeus vaatia, että tilintarkastaja on niin sanottu ammattitilintarkastaja. Lisäksi vähemmistöllä olisi 68 §:n mukaan oikeus vaatia erityisen tarkastuksen toimittamista.

64 §. Tilintarkastajien toimikausi. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi tilintarkastajien toimikaudesta ja sen päättymisestä, eroamisesta ja erottamisesta sekä uuden tilintarkastajan valitsemisesta kesken toimikauden. Säännös vastaa asiallisesti osakeyhtiölain 10 luvun 2 §:ää.

65 §. Tilintarkastajan kelpoisuusvaatimukset. Pykälän *1 ja 2 momentin* säännökset vastaavat yhtä poikkeusta lukuunottamatta osakeyhtiölain 10 luvun 3 §:n vastaavia säännöksiä. Pykälän 2 momentin mukaan tilintarkastajia valittaessa on kiinnitettävä huomiota muun ohella yhtiön toiminnan laatuun. Asunto-osakeyhtiöissä toiminnan laatu määräytyy pääosin suoraan lain nojalla, koska 1 §:ssä määritellään asunto-osakeyhtiön tarkoitus. Siten tilintarkastajalla tulisi olla erityisesti asunto-osakeyhtiöitä koskevien kysymysten asiantuntemusta.

Ehdotuksessa on luovuttu vaatimasta tilintarkastajalta Suomen kansalaisuutta.

Pykälän *3 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi velvollisuudesta valita niin sanottu ammattitilintarkastaja asunto-osakeyhtiöön. Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöille ei ole laissa säädetty tällaista velvollisuutta. Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja (KHT- tai HTM-tilintarkastaja) tai vastaava tilintarkastusyhteisö olisi momentin 1 kohdan mukaan valittava asunto-osakeyhtiöön, jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 70 huoneistoa. Silloin, kun tarkastuksessa voidaan tutkia koko tarkastettava aineisto, niinkuin yleensä on laita asunto-osakeyhtiöissä, tarkastus voidaan yleensä luotettavasti toteuttaa maallikkovoimin. Tarkastettavan aineiston kasvaessa niin suureksi, että esimerkiksi kaikkea tositeaineistoa ei voida käydä läpi, tarkastuksen toimittamisessa vaaditaan kykyä valita oikeat tarkastettavat kohteet. Ammattitilintarkastajilla on tällaiseen valikoimiseen paremmat edellytykset kuin maallikkotarkastajalla. Tämän vuoksi ehdotetaan, että vähintään 70 huoneistoa käsittävissä yhtiöissä olisi valittava ammattitilintarkastaja.

Ammattitilintarkastaja olisi 3 momentin 2 kohdan mukaan valittava myös, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, sitä vaativat tilintarkastajien vaalin toimittavassa yhtiökokouksessa. Vastaava vähemmistön suojaamista tarkoittava säännös sisältyy osakeyh-

tiölain 10 luvun 4 §:ään, joka ei kuitenkaan ole koskenut asunto-osakeyhtiöitä. Ehdotettu määrävähemmistö olisi saman suuruinen kuin se, joka 68 §:n nojalla voisi vaatia erityisen tarkastuksen toimittamista.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin Keskuskauppakamarin ja kauppakamarin hyväksymästä tilintarkastusyhteisöstä. Säännös vastaisi asiallisesti osakeyhtiölain 10 luvun 3 §:n 3 momenttia.

66 §. Tilintarkastajan esteellisyys. Esteellisyyttä koskeva säännös vastaa osakeyhtiölain 10 luvun 5 §:ää. Esteellisiä tilintarkastajiksi olisivat ensinnä yhtiön tai samaan konserniin kuuluvan toisen yhtiön johtoon kuuluvat henkilöt samoin kuin yhtiön kirjanpidosta ja varojen hoidosta sekä hoidon valvonnasta vastaavat. Tilintarkastushan kohdistuu ensi sijassa näiden henkilöiden toimintaan. Esteellisyys koskisi myös yhtiön palveluksessa olevia sekä muunlaisessa alistus- tai riippuvuussuhteessa yhtiöön tai edellä mainittuihin henkilöihin olevia. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin voimassa olevaa lakia vastaavasti, että asunto-osakeyhtiön ollessa tytäryhtiö, sen tilintarkastajaksi ei saa valita henkilöä, jota ei saa valita emoyhtiön tilintarkastajaksi. Pykälään sisältyy myös säännös lainanantokiellosta tilintarkastajalle.

67 §. Lääninhallituksen määräämä tilintarkastaja. Pykälä koskee tilannetta, jossa tilintarkastajaa valittaessa ei ole menetelty asianmukaisesti. Säännös vastaa pääosin osakeyhtiölain 10 luvun 6 §:ää. Tällaisessa tapauksessa lääninhallituksen tulisi ilmoituksesta määrätä kelpoisuusehdot täyttävä tilintarkastaja.

Pykälän 1 momentin 1 kohdassa on kysymys siitä, että yhtiölle ei ole lainkaan valittu tilintarkastajaa tai valittu tilintarkastaja ei täytä 65 §:n 1 ja 2 momentin mukaisia yleisiä kelpoisuusehtoja tai että hän on 66 §:n nojalla esteellinen. Säännös tulisi myös sovellettavaksi, jos tilintarkastajan tehtävä tulee esimerkiksi eroamisen johdosta avoimeksi eikä uutta tilintarkastajaa ole valittu tai jos tilintarkastaja menettää kelpoisuutensa. Momentin 2 kohdassa säädetään tilanteesta, jossa vähintään 70 huoneiston yhtiöön ei ole valittu ammattitilintarkastajaa, vaikka siihen olisi velvollisuus. Momentin 3 kohta koskee sitä, että yhtiöjärjestykseen otettua tilintarkastajien lukumäärää tai kelpoisuutta koskevaa määräystä on rikottu. Momentin kohta koskee tapausta, jossa yhtiökokous ei ole valinnut ammattitilintarkastajaa, vaikka sellaista on kokouksessa vaatinut riittävän suuri määrävähemmistö.

Ilmoituksen lääninhallitukselle asiasta saisi yleensä tehdä kuka tahansa eli myös yhtiön ulkopuolinen. Silloin, kun on kysymys 65 §:n 3 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta vähemmistön oikeudesta vaatia ammattitilintarkastajan valitsemista, ilmoituksen voisi kuitenkin tehdä vain osakkeenomistaja. Hänen olisi tehtävä ilmoitus kuukauden kuluessa siitä yhtiökokouksesta, jossa vaatimus esitettiin. Hallituksella olisi lisäksi velvollisuus tehdä asiasta ilmoitus lääninhallitukselle, jos yhtiökokous ei jostain syystä asianmukaisesti valitse tilintarkastajaa.

68 §. Erityinen tarkastus. Säännös vastaa asiallisesti osakeyhtiölain 10 luvun 14 §:ää. Erityisestä tarkastuksesta annettavan kertomuksen nähtävänäpitoa on lievennetty samalla tavoin kuin muiden asiakirjojen edellä olevissa pykälissä.

6 luku

Tilinpäätös ja yhtiön varojen käyttäminen

Luku sisältää säännökset yhtiön kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä samoin kuin varojen käyttämisestä lainan- ja vakuudenantoon. Ehdotettujen säännösten lisäksi asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä olisi noudatettava kirjanpitolakia (655/73) ja -asetusta (783/73). Luvun säännökset poikkeavat monin kohdin tavallisia osakeyhtiöitä koskevista osakeyhtiölain 11 ja 12 luvun säännöksistä.

69 §. Tilinpäätöksen laatimisvelvollisuus. Pykälä vastaa pääpiirteissään osakeyhtiölain 11 luvun 1 §:n säännöstä. Tilinpäätös on laadittava jokaiselta tilikaudelta. Tilinpäätökseen kuuluu tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus. Hallituksen on laadittava tilinpäätös niin, että sitä koskevat asiakirjat voidaan antaa tilintarkastajille vähintään kuukausi ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä tätä aikaa voitaisiin nykyisestä poiketen lyhentää, mutta tällöinkin on otettava huomioon, että tilintarkastajien on luovutettava tilintarkastuskertomus hallitukselle kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

70 §. Tilinpäätöksen sisältö. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 11 luvun 2 §:ää. Sen mukaan tilinpäätöksen laatimisesta vastaavat hallitus ja isännöitsijä, joiden on allekirjoitettava se. Py-

kälässä on lisäksi säännökset tilinpäätökseen liittyvästä eriävästä mielipiteestä sekä edellisen tilikauden tietojen sisällyttämisestä taseeseen ja tuloslaskelmaan. Edellisen tilikauden tiedot on syytä antaa rinnakkaisasetelmassa, jotta vertailu käy helposti päinsä.

71 §. Tilinpäätöksen liitetiedot. Pykälässä säädettäisiin eräistä seikoista, joista olisi tilinpäätöksen yhteydessä annettava tieto. Säännös ei olisi tyhjentävä luettelo tilinpäätöksen yhteydessä annettavista tiedoista, vaan tämän ohella olisi otettava huomioon kirjanpitolain 21 §:stä johtuvat vaatimukset.

Pykälän *1 kohdan* mukaan olisi ilmoitettava yhtiön omistuksessa olevat omat osakkeet ja huoneistot, joiden hallintaan ne oikeuttavat. Jos tilikauden aikana yhtiölle on esimerkiksi lunastettu jonkun huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, olisi lunastamisesta yleensä ilmoitettava lisäksi toimintakertomuksessa. Pykälän *2 kohdan* mukaan olisi lisäksi annettava tiedot yhtiön omistamista toisten yhteisöjen osakkeista ja osuuksista. Tällaisia saattavat olla esimerkiksi yhtiön isännöitsijätehtävistä ja huollosta vastaavan huoltoyhtiön taikka lämmön toimittamisesta tai autopaikkojen varaamisesta huolehtivan yhteisön osakkeet tai osuudet. Pykälän *3 kohdan* mukaan tulisi ilmoittaa yhtiön omaisuuteen kohdistuvat rasitteet ja kiinnitettyjen velkakirjojen sijainti. Tämän tiedon antamispakko on omiaan kohentamaan yhtiön sisäistä tarkkailua ja tilintarkastuksen tasoa ja estää siten osaltaan väärinkäytöksiä. Tässä yhteydessä on huomattava, että jos yhtiö on 76 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa poikkeuksellisesti voinut antaa vakuuden osakkeenomistajansa velasta, myös tämä kuten muutkin annetut vakuudet olisi kirjanpitolain mukaan tilinpäätöksessä esitettävä. Vakuutena on tällöin voitu käyttää esimerkiksi 3 kohdassa tarkoitettua kiinnitettyä velkakirjaa.

72 §. Toimintakertomus. Pykälässä säädettäisiin toimintakertomuksessa ilmoitettavista seikoista. Ehdotuksessa pyritään osakeyhtiölain 11 luvun 9 §:ää täsmällisemmin määrittelemään se, mitä tietoja asunto-osakeyhtiön toimintakertomuksessa on annettava. Toimintakertomus on osa tilinpäätöstä ja sen tarkoituksena on osaltaan sanallisesti selventää tuloslaskelmasta ja taseesta näkyvää tietoa sekä antaa osakkeenomistajille sellaista tietoa yhtiön asioista, joka ei käy ilmi lainkaan tuloslaskelmasta ja taseesta.

Toimintakertomuksessa olisi ensinnäkin annettava tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos sitä voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan periä eri tarkoituksiin eri perustein. Jos yhtiövastiketta on peritty erikseen esimerkiksi veden käytöstä, olisi kertomuksessa ilmoitettava, kuinka paljon yhtiö on veden toimittajalle siitä maksanut ja kuinka paljon vastikkeina perinyt. Kertomuksessa olisi annettava tiedot myös talousarvion toteutumisesta, mikä merkitsee tilinpäätöksen ja talousarvion vertailua. Jos talousarvio ei ole toteutunut, toimintakertomuksessa olisi selostettava syyt siihen. Tuloslaskelmasta ja taseesta ilmenemättömiä seikkoja, joista kertomuksessa olisi myös mainittava, ovat esimerkiksi vuoden aikana suoritetut suurehkot korjaustyöt taikka yhtiölle mahdollisesti aiheutuneet vahingot. Samoin osakkeiden lunastaminen yhtiölle ja vastaavasti yhtiön välittömässä hallinnassa olleen huoneiston luovuttaminen uudelle omistajalle osakepääomaa korottamalla olisi mainittava kertomuksessa. Niin ikään olisi mainittava, onko yhtiö 76 §:n nojalla poikkeuksellisesti antanut jollekin rahalainaa tai vakuuden jonkun velvoitteesta. Myös tilikauden päättymisen jälkeisistä tapahtumista olisi toimintakertomuksessa mainittava, jos ne ovat yhtiön kannalta olennaisia.

Jos asunto-osakeyhtiötä olisi osakeyhtiölain konsernisäännösten mukaan pidettävä jonkin osakeyhtiön tytäryhtiönä, olisi toimintakertomuksessa ilmoitettava emoyhtiön nimi.

73 §. Oma pääoma. Pykälässä säädettäisiin asunto-osakeyhtiön oman pääoman erien ilmoittamisesta taseessa. Jotta tase antaisi oikean kuvan varallisuudesta, tulisi taseeseen yleensä tehdä varallisuuden muuttumista vastaavat muutokset. Tällaiset muutokset ovat käytännössä kuitenkin melko harvinaisia, pelkästään rahan arvon alentumisesta johtuvaa omaisuuden arvonnousua ei ole välttämätöntä taseessa esittää. Jos sen sijaan yhtiön rakennukseen rakennetaan esimerkiksi uusia huoneistoja, olisi niitä vastaavan varallisuuden kasvun käytävä ilmi myös taseesta.

Oma pääoma olisi taseessa jaoteltava sidottuun ja vapaaseen. Se, että pääoma on sidottua pääomaa, merkitsee, ettei kyseistä pääomaerää voida vapaasti alentaa. Alentamisen edellytykset säännellään laissa. Sidottua pääomaa ovat ehdotuksen mukaan osakepääoma, arvonkorotusrahasto ja rakennusrahasto. Ehdotettua rakennusrahastoa vastaavia rahastoja ovat nykyisin paitsi vararahasto myös esimerkiksi lai-

nanlyhennysrahasto ja muut vastaavat rahastot.

Osakepääoma on määrältään yhtiön kaikkien osakkeiden nimellisarvojen yhteissumma, jollei yhtiö ole osakepääomaa alentamatta lunastanut omia osakkeitaan. Osakepääoman alentamiseen olisi sovellettava osakeyhtiölain asiaa koskevia säännöksiä, joita on lähinnä sen 6 luvussa. Arvonkorotusrahastosta ja rakennusrahastosta sekä niiden alentamisesta säädettäisiin jäljempänä 74 ja 75 §:ssä.

Rahastot voivat olla joko niin sanottuja ennakkorahastoja, jolloin osakkeenomistajilta etukäteen kerätään yhtä useamman tilikauden aikana tiettyyn tarkoitukseen käytettäväksi varoja esimerkiksi vastikkeenmaksun yhteydessä. Nämä varat merkitään tilinpäätöksessä käyttötarkoituksensa mukaisesti määrättyyn rahastoon. Toisaalta rahasto voi syntyä myös sillä tavoin, että yhtiö itse on ottanut lainaa tietyn hankkeen toteuttamista, esimerkiksi vesijohtojen uusimista varten. Sitä mukaa kuin yhtiö maksaa tätä lainaa takaisin varoilla, jotka kerätään osakkeenomistajilta yhtiövastikkeen yhteydessä, kartutetaan rahastoa, jota kutsutaan usein lainanlyhennysrahastoksi. Sekä sidottuun omaan pääomaan kuuluva rakennusrahasto että vapaan oman pääoman rahastot voivat syntyä molemmilla tavoilla.

Pykälän 3 momentin mukaan muu kuin sidottu pääoma on yhtiön vapaata pääomaa. Momentin mukaan vapaan pääoman lisäyksenä olisi erikseen ilmoitettava tilikauden voitto ja voitto edellisiltä tilikausilta sekä sen vähennyksenä tilikauden tappio ja tappio edellisiltä tilikausilta. Yleensä asunto-osakeyhtiöissä ei muodostu vapaata pääomaa, koska yhtiön tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen. Yhtiöillä ei yleensä ole muita tuloja kuin yhtiövastikkeet, joita ei kuitenkaan saa osakkeenomistajilta periä enempää kuin tarvitaan yhtiön menojen kattamiseen. Vapaata pääomaa voi syntyä yleensä vain, jos yhtiöllä on esimerkiksi tuloa tuottavia vuokrahuoneistoja eikä yhtiövastiketta tarvitse sen vuoksi lainkaan periä taikka jos yhtiössä on erikseen kerätty osakkeenomistajilta varoja tiettyyn tarkoitukseen käytettäväksi eikä näin kerättyä määrää ole siirrettävä rakennusrahastoon.

Vapaan pääoman erien käyttämisestä yhtiö voisi päättää periaatteessa vapaasti. Tavallisissa osakeyhtiöissä vapaan oman pääoman määrä muodostaa jaettavissa olevan voiton enimmäismäärän. Yhtiöjärjestyksessä saattaa kuitenkin olla rajoittavia määräyksiä vapaaseen pääomaan kuuluvan rahaston käyttämisestä. Jos siten rahasto perustuu yhtiöjärjestyksen määräykseen, rahaston käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin yhtiöjärjestyksessä tarkoitettuun vaatisi ensin yhtiöjärjestyksen muuttamista. Vaikka yhtiöllä siten olisi tilinpäätöksen mukaan vapaata pääomaa, sitä vastaavaa määrää ei voitaisi päättää jakaa osakkeenomistajille sikäli kuin se koostuu tiettyyn muuhun tarkoitukseen muodostetuista rahastoista.

74 §. Käyttöomaisuuden arvon korotus. Pykälässä säädetään arvonkorotusrahastosta. Säännös vastaa pääosin osakeyhtiölain 11 luvun 4 §:ää. Arvonkorotusrahastoon merkitään määrä, jolla tilikauden aikana on päätetty korottaa yhtiön käyttöomaisuuden arvoa siitä, mitä taseeseen aiemmin on omaisuuden arvoksi merkitty. Merkittävin käyttöomaisuuserä on asunto-osakeyhtiöissä yleensä rakennus.

Rahastoa voitaisiin alentaa rahastoannissa eli siirtämällä rahasto tai osa siitä osakepääomaan. Rahastoanti voitaisiin ilmeisesti useimmiten toteuttaa vain vanhojen osakkeiden nimellisarvoja korottamalla, ei sen sijaan antamalla uusia osakkeita. Asunto-osakeyhtiöissä ei nimittäin useinkaan olisi mahdollisuutta antaa uusia osakkeita täsmällisesti entisen osakeomistuksen mukaisessa suhteessa kullekin osakkeenomistajalle. Koska arvonkorotus on realisoitumatonta tuloa, ei rahastoa saataisi alentaa muihin tarkoituksiin. Osakeyhtiölain mukaan saadaan arvonkorotusrahastosta eräissä tapauksissa siirtää varoja osakepääomaan, kun osakkeet merkitään nimellisarvoa alemmasta hinnasta, mutta tätä mahdollisuutta ei asunto-osakeyhtiöissä tarvita.

75 §. Rakennusrahasto. Pykälässä ehdotetaan eräitä muutoksia ja selvennyksiä nykyiseen sääntelyyn verrattuna. Asunto-osakeyhtiölaissa korvattaisiin osakeyhtiölain 12 luvun 3 §:ssä tarkoitettu vararahasto rakennusrahastolla, joka eräissä suhteissa poikkeaisi vararahastosta.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin, mitä eriä rakennusrahastoon on siirrettävä. Momentin mukaan rakennusrahastoon olisi ensinnäkin siirrettävä, kuten nykyisinkin vararahastoon, osakemerkinnässä osakkeista saatu nimellisarvon ylittävä määrä eli niin sanottu ylikurssi. Ylikurssia voi jo toimivassa yhtiössä syntyä käytännössä lähinnä silloin, kun yhtiössä rakennetaan uusia osakashallintaan luovutettavia huoneistoja tai kun yhtiö luovuttaa välittömäs-

sä hallinnassaan olevan, esimerkiksi talonmiehen huoneiston, osakashallintaan. Näissä tapauksissahan yhtiö joutuu korottamaan osakepääomaansa.

Rakennusrahastoon olisi toiseksi siirrettävä yhtiöjärjestyksessä määrätty tai yhtiökokouksessa päätetty määrä. Rahastoon voitaisiin nykyiseen tapaan päättää siirtää esimerkiksi se osa yhtiön kiinteistön hankkimisesta ja rakennuksen rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista, joihin osakkeista saatu määrä ei riitä. Niin ikään rakennusrahastoon voitaisiin kirjata ne kustannukset, jotka syntyvät yhtiössä suoritettavien huomattavien korjaustöiden tai vastaavien uudistusten seurauksena. Näin rahastoon voisivat tulla merkityiksi esimerkiksi rakennuksen putkistojen uusimisesta aiheutuneet kustannukset. Rakennuksen ja kiinteistön hankinta samoin kuin korjaustyö on voitu osittain tai kokonaankin rahoittaa yhtiön itsensä ottamalla lainalla, jota yhtiö sittemmin lyhentää osakkeenomistajilta perimillään maksuilla. Rakennusrahastoon merkitsemisen kannalta ei olisi merkitystä sillä, onko hankkeen vaatimat kustannukset peritty välittömästi osakkeenomistajilta vai onko yhtiö ottanut lainaa, jolloin osakkeenomistajat vasta jälkikäteen täyttävät maksuvelvollisuutensa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, missä tarkoituksessa rakennusrahastoa saadaan alentaa. Rahastoa voitaisiin alentaa ensinnäkin, kuten arvokorotusrahastoakin, rahastoannin toteuttamiseksi, mikä tosin on asunto-osakeyhtiöissä poikkeuksellista. Toiseksi alentaminen kävisi päinsä taseen osoittaman tappion peittämiseksi, jollei yhtiöllä ole tappion kattamiseksi vapaata pääomaa. Kolmanneksi rakennusrahastoa voitaisiin alentaa yhtiön lunastaessa omia osakkeitaan. Omien osakkeiden lunastamisesta säädetään erikseen 12 §:ssä.

Tarkoituksena on, että tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöiden taseissa olevat vararahastot muutetaan lain voimaantulon jälkeen rakennusrahastoiksi. Tästä ehdotetaan säädettäväksi jäljempänä 95 §:ssä.

76 §. Lainan- ja vakuudenantokielto. Asunto-osakeyhtiön lainan- ja vakuudenantoa koskee nykyisin osakeyhtiölain 12 luvun 7 §. Ehdotettu pykälä poikkeaa mainitusta osakeyhtiölain säännöksestä useissa kohdin. Pykälässä rajoitetaan asunto-osakeyhtiön lainan- ja vakuudenantoa sekä yhtiön sisällä että myös ulkopuolisille.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiön osakkeenomistajille tai johtoon kuuluville yhtiö ei lähtökohtaisesti voisi lainkaan antaa lainaa eikä vakuutta näiden velvoitteesta. Kielto koskisi myös tilintarkastajia. Kielto koskisi lisäksi samaan konserniin kuuluvien toisten yhtiöiden vastaavassa asemassa olevia tahoja. Yhtiö ei siten voi esimerkiksi antaa kiinteistöönsä kiinnitettyjä haltijavelkakirjoja vakuudeksi osakkeenomistajansa velasta. Kiellosta säädettäisiin 3 momentissa vain yksi poikkeus, joka koskee lainan ja vakuuden antamista samaan konserniin kuuluvalle yhtiölle.

Pykälän *2 momentissa* rajoitettaisiin lainan ja vakuuden antamista yhtiön ulkopuolisille. Lainaa muulle kuin 1 momentissa mainitulle taikka vakuuden tämän velvoitteesta yhtiö voisi antaa vain, jos se on tarpeen yhtiön rakennuksen tai kiinteistön huoltoa tai käyttämistä varten. Lainan tai vakuuden antaminen olisi perusteltua lähinnä silloin, kun yhtiö on osakkaana huoltoyhteisössä, joka huolehtii yhtiön kiinteistönhuoltotehtävistä, ja huoltoyhteisön toiminnan turvaaminen edellyttäisi asunto-osakeyhtiöltä tukea.

Pykälän *3 momentin* mukaan 1 momentissa tarkoitettu kielto ei koskisi asunto-osakeyhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvaa yhtiötä. Tällaiselle osakeyhtiölle asunto-osakeyhtiö voisi siten antaa lainaa tai vakuuden sen velasta. Edellytyksenä lainan ja vakuuden antamiselle kuitenkin on, että toimenpiteen tulee palvella yhtiön ja sen osakkeenomistajien etua. Tarvetta 3 momentissa tarkoitettuun, lähinnä vakuuden antamiseen on silloin, kun yhtiö on vielä perustajaosakkaana olevan yrityksen hallussa. Asunto-osakeyhtiö on tällöin yleensä perustajayhtiön tytäryhtiö. Emoyhtiö voisi säännöksen nojalla käyttää tytäryhtiönsä varallisuutena olevaa kiinteistöä omien lainojensa vakuutena. Siinä vaiheessa kun asunto-osakeyhtiön osakkeita aletaan myydä asukkaille, on perustajaosakkaan kuitenkin huolehdittava siitä, että yhtiön antamia vakuuksia ei ole yhtiön ja sen osakkeenomistajien kannalta niin sanotun vieraan velan vakuutena.

7 luku

Huoneistoa koskevat säännökset

Lukuun ehdotetaan otettavaksi nykyisen asunto-osakeyhtiölain säännöksiä pääosin vas-

taavat säännökset huoneiston muutostöistä ja kunnossapitovelvollisuuden jakautumisesta, hallituksen jäsenen ja isännöitsijän oikeudesta päästä huoneistoon sekä osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa huoneisto toisen käyttöön. Kantamisesta ja vastaamisesta huoneistoa koskevissa kysymyksissä, josta on säännös voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 14 §:ssä, ei ehdoteta uudessa laissa säädettäväksi, koska osakkeenomistajalla on yleisten periaatteiden nojalla muutenkin asiavaltuus hallitsemaansa huoneistoa ja muita mahdollisia tiloja koskevissa asioissa.

77 §. Muutostyöt. Säännöksessä määriteltäisiin osakkeenomistajan mahdollisuudet tehdä muutoksia ja rakentaa lisää niissä tiloissa, joihin hänellä on hallintaoikeus. Ehdotetussa säännöksessä on eräitä muutoksia verrattuna voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 11 §:ään, jossa asiasta nykyisin säädetään. Muutostoimenpiteiden kohteena voisivat olla paitsi itse huoneisto myös muut tilat, joiden hallintaan hänen osakkeensa yhtiöjärjestyksen mukaan tuottavat oikeuden. Näitä tilojahan voivat olla esimerkiksi erilaiset varastotilat ja määrätty piha-alue. Pykälän 4 momentista ilmenee, että muutosten tekemiseen rinnastetaan säännöksessä lisärakentaminen.

Pykälän *1 momentin* mukaan osakkeenomistajalla olisi, kuten nykyisinkin, yleensä oikeus toteuttaa haluamiaan muutoksia hallitsemissa tiloissa. Jos aiottu toimenpide kuitenkin on sellainen, että se voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, työhön olisi ennen siihen ryhtymistä saatava yhtiön tai vastaavasti asianomaisen osakkeenomistajan suostumus. Yhtiön suostumuksen antamisesta päättäisi hallitus, mutta hallitus voisi myös siirtää päätöksenteon asiassa yhtiökokoukselle.

Pelkästään osakkeenomistajan harkintaan ei kaikissa tapauksissa ole syytä jättää sen ratkaisemista, onko muutostyöhön hankittava yhtiön tai toisen osakkeenomistajan suostumus. Viimeaikaiset kokemukset osoittavat, että yhä yleisemmiksi käyviä saneerauksia vanhoissa rakennuksissa suoritetaan yhtiön tietämättä ja niin huonosti, että toimenpide, joka oikein suoritettuna ei lainkaan ole haittaa aiheuttava, vaan pikemminkin päinvastoin, aiheuttaa yhtiölle ja naapureille merkittävää vahinkoa. Esimerkkinä voidaan mainita ilman riittävää ammattitaitoa tehdyt kylpyhuoneremontit, joissa lattiaeristys on jäänyt puutteelliseksi ja vesi valuu alakertaan, tai joissa putkiliitokset on tehty hyviä rakennustapoja noudattamatta. Näissä tapauksissa tilanne muodostuu yhtiöissä varsin vaikeaksi etenkin silloin, kun muutostyön teettäjä on myynyt huoneistonsa ja vika ilmenee uuden omistajan muutettua asuntoon.

Tämän vuoksi ehdotetaan, että sellaisesta muutos- ja lisärakennustyöstä, jossa puututaan tai joka muuten voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristyksiin, talossa oleviin vesijohto-, sähkö-, kaasu- ja vastaaviin verkostoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, tulee ilmoittaa etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Talon eristyksillä tarkoitetaan säännöksessä sekä kosteus-, lämpö- että äänieristyksiä. Yhtiö saisi tällä tavoin aina tiedon suunnitellusta toimesta, johon liittyy tavallista suurempi vahinkoriski. Yhtiöllä olisi mahdollisuus valvoa, että työ tulee tehdyksi asianmukaisella tavalla ja se voisi tarvittaessa myös kieltää muutoksen vahinkoa aiheuttavana. Yhtiön edustajalla olisi oikeus päästä huoneistoon tarkastamaan työn suorittamista. Huoneistoon pääsemiseksi tässä tarkoituksessa voitaisiin tarvittaessa saada 79 §:n nojalla virka-apua poliisiviranomaiselta.

Niissä tapauksissa, joissa aiottuun toimenpiteeseen tarvitaan viranomaisen lupa, yhtiön hallituksen olisi *2 momentin* mukaan se haettava. Hallituksen velvollisuus luvan hakemiseen tulee kysymykseen vasta, kun on ilmeistä, että muutos tai lisärakentaminen joko kuuluu osakkeenomistajan yksin päätettäviin, siitä ei siis aiheudu haittaa tai vahinkoa, tai kun osakkeenomistaja on saanut yhtiöltä tai toiselta osakkeenomistajalta suostumuksen haluamaansa toimenpiteeseen. Luvan hakemisen kustannuksista vastaisi osakkeenomistaja, koska lupa hyödyttää ensisijassa yksin häntä. Säännöksessä todetaan lisäksi selvyyden vuoksi, että hallitus voisi valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan luvan itse. Usein lienee tarpeetontakin, että hallitus toimii toimenpiteestä yksin vastaavan osakkeenomistajan ja viranomaisen välissä.

Epäselvyyttä saattaa toisinaan syntyä siitä, aiheutuuko muutoksesta sellaista haittaa tai vahinkoa, että sen tulisi estää muutoksen tekeminen. Tällaisen epäselvän tilanteen ratkaisemiseksi ehdotetaan pykälän *3 momenttiin* otettavaksi säännös siitä, millä edellytyksillä osakkeenomistaja voisi saada oikeuden muutokseen tai lisärakentamiseen, vaikka siitä aiheutuisi yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle haittaa

tai vahinkoa ja näiltä ei saada suostumusta. Tuomioistuin voisi ehdotuksen mukaan oikeuttaa osakkeenomistajan ryhtymään toimenpiteeseen, jos siitä aiheutuvan haitan ja toisaalta saatavan edun vertailu osoittaa, että hankkeen raukeaminen olisi osakkeenomistajalle kohtuutonta. Jos toimenpiteestä aiheutuu haittaa tai vahinkoa, olisi tuomioistuimen hyväksyessään muutostyön aina velvoitettava muutostyön tekijä korvaamaan haitta tai vahinko täysimääräisesti. Tuomioistuin voisi määrätä myös muita ehtoja toimenpiteen toteuttamiselle.

Tuomioistuimen suostumus voisi tulla kysymykseen lähinnä vain silloin, kun muutoksesta tai lisärakentamisesta aiheutuu suhteellisen vähäinen vahinko tai haitta. Tarkoituksena ei ole, että osakkeenomistaja voisi aina saada luvan haluamaansa toimenpiteeseen, kunhan vain maksaa haittaa tai vahinkoa kärsivälle korvauksen. Osakkaiden yhdenvertaisuuden pysyvään loukkaukseen johtavaan muutokseen tuomioistuin ei säännöksen puitteissa saisi antaa suostumustaan. Jos muutos on sellainen, että sen toteuttaminen edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista, ei pelkkä tuomioistuimen oikeuttava päätös tietenkään riitä, vaan asia on lisäksi käsiteltävä 3 luvun säännösten mukaisessa järjestyksessä yhtiökokouksessa.

Aiottu toimenpide saattaa olla myös sellainen, että siihen tarvitaan sekä tuomioistuimen päätös että rakennusviranomaisen tai muun viranomaisen antama lupa. Tuomioistuimen antama myönteinen päätös ei tällöinkään yksinään vielä oikeuttaisi muutoksen toteuttamiseen. Rakennusviranomaisen tai muun viranomaisen lupa voidaan hakea joko ennen asian saattamista tuomioistuimen käsiteltäväksi tai sen jälkeen. Hallituksella olisi tuomioistuimen myönteisen päätöksen jälkeen velvollisuus hakea tarvittava viranomaisen lupa. Siltä varalta, että hallitus ei olisi halukas luvan hakemiseen, osakkeenomistaja voisi pyytää tuomioistuinta oikeuttamaan hänet luvan hakemiseen.

Pykälän *4 momentin* mukaan 1—3 momentin säännökset koskevat myös osakkeenomistajan suorittamaa lisärakentamista. Selvää on, että osakkeenomistajan toteuttama lisärakentaminen ei yleensä lainkaan voi tulla kysymykseen kerrostaloissa vaan lähinnä vain niin sanotuissa pientalo- ja rivitaloyhtiöissä. Lisärakentaminen edellyttää, että yhtiöllä on rakennusoikeutta ja että yhtiö sallii osakkeenomistajan käyttävän rakennusoikeutta. Rakennusoikeutta osakkeenomistajien kesken jaettaessa on yhtiössä noudatettava yhdenvertaisuutta.

Pykälässä ehdotetut säännökset merkitsevät käytännössä muun muassa sitä, että osakkeenomistajalla on oikeus päättää huoneistonsa sisustuksesta ja kalustuksesta säännöksessä mainittujen rajoitusten puitteissa. Osakkeenomistaja saa itse määrätä esimerkiksi huoneiston seinien, katon ja lattian päällystemateriaaleista sekä siitä, minkälaisia kiinteitä kalusteita tai laitteita huoneistossa on. Osakkeenomistajan on toisaalta huolehdittava siitä, että esimerkiksi lattianpäällystettä muutettaessa ei samalla heikennetä äänieristystä.

Vaikka kunnossapitovastuun jakaantumista koskevan 78 §:n mukaan tietyt huoneiston sisäpuolen kunnossapitotehtävät kuuluvat yhtiölle, tämä sinänsä ei estä osakkeenomistajaa omalla kustannuksellaan tekemästä muutoksia myös näihin, yhtiön kunnossapitovelvollisuuden alaisiin kohteisiin. Osakkeenomistajalla olisi myös oikeus päättää, haluaako hän pitää huoneistossaan sellaisia yhtiön sinne aikanaan hankkimia laitteita, joiden kunnossapidosta hän kustannuksellaan itse vastaa. Osakkeenomistaja voi siten esimerkiksi vaihtaa laitteet toisiin tai luovuttaa pois. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta seuraa, että osakkeen luovutustilanteessakaan uusi omistaja ei voi esittää yhtiölle laitteita koskevia vaatimuksia. Esimerkiksi laitteiden puuttuminen huoneistosta vaikuttaa luonnollisesti alentavasti asianomaisten osakkeiden kauppahintaan.

Sellaiseen muutokseen tai lisärakentamiseen, jonka jo etukäteen tiedetään aiheuttavan rakennukselle vahinkoa, ei yleensä lainkaan saa ryhtyä. Tällaiset muutokset lienevät yleensä samalla sellaisia, että niiden toteuttaminen vaatii rakennusviranomaisen luvan. Lupamenettelyssä tulee varmistetuksi se, että rakennukseen ei tehdä yhtiön suostumuksinkaan vaaraa aiheuttavia muutoksia.

Voimassa olevan lain sanamuodon mukaan muutostyötä ei estä se, että yhtiölle aiheutuu muutoksesta haittaa. Ehdotuksen mukaan taas yhtiön suostumus vaadittaisiin tässäkin tapauksessa. Muutoksen tai lisärakentamisen yhtiölle tuoma haitta on yleensä taloudellista, kun sen sijaan osakkeenomistajalle koituvalla haitalla ei aina tarvitse olla taloudellista merkitystä. Yhtiölle voi toimenpiteestä tulla haittaa lähinnä sillä tavoin, että yhtiön maksettavat kustannukset lisääntyvät esimerkiksi sen vuoksi, että huoneistoon asennetut uudet laitteet

kuluttavat aikaisempaa huomattavasti enemmän lämmintä vettä tai energiaa. Samoin esimerkiksi osakkeenomistajan hallinnassa olevalla piha-alueella olevien puiden kaataminen tai uusien korkeiden puiden kasvattaminen voi aiheuttaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille haittaa tai vahinkoa. Rakennuksen ulkonäön muuttamista merkitsevää toimenpidettä ei yleensä voitaisi niin sanotuissa pientaloyhtiöissäkään toteuttaa ilman yhtiön suostumusta, mikä johtuu siitä, että tällaiset toimet kuuluvat tavallisesti yhtiön yksinomaan päätettäviin asioihin.

Myös pelkästään aistein havaittava kielteinen muutos saattaa muodostua pykälän mukaiseksi osakkeenomistajan kärsimäksi haitaksi. Osakkeenomistajalle aiheutetun haitan täytyy ilmetä jollain tavoin itse huoneiston tai muiden osakashallinnassa olevien tilojen käytössä. Haitta voi ilmetä esimerkiksi huoneiston kosteuden, lämpötilan tai valaistuksen muutoksena. Siten esimerkiksi sellainen lisärakentaminen, jonka johdosta toiseen huoneistoon tuleva valo vähenee, aiheuttaa haittaa tälle osakkeenomistajalle. Huoneistojen välisen äänieristyksen heikkenemiseen johtava muutos voi niin ikään olla haittaa aiheuttava. Haitasta on kysymys myös, jos muutos tuottaa sellaista rasitusta, kuin eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/20) 17 §:ssä tarkoitetaan. Taloudellista merkitystä osakkeenomistajan kärsimä haitta voi saada lähinnä sen johdosta, että hänen huoneistonsa arvo alenee muutoksen vuoksi.

Haitan tulee olla pysyvää, jotta se estäisi muutoksen tekemisen tai lisärakentamisen. Pelkästään itse työstä johtuva ja sen aikana ilmenevä haitta, joka aiheutuu esimerkiksi melusta ja pölystä, ei ole tällaista.

Muutos tai lisärakentaminen saattaa olla luonteeltaan myös sellainen, että vaikka siitä ei aiheudu vahinkoa tai välitöntä haittaa, sen toteuttaminen kuitenkin rajoittaa tai poistaa kokonaan toisten osakkeenomistajien mahdollisuuden vastaavan muutoksen tekemiseen. Tällaisissa tilanteissa tulee yleensä pohdittavaksi se, voiko toimenpide loukata osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimus estänee muutostyön sallimisen yhdelle osakkeenomistajalle ainakin sellaisessa tapauksessa, jossa useampi osakkeenomistaja haluaisi samanaikaisesti toteuttaa vastaavan muutoksen mutta rakennuksen tekniikan vuoksi se ei olisi kaikille halukkaille mahdollista. Yhdenvertaisuutta loukkaavaa olisi myös sallia yhden osakkeenomistajan käyttää omaan lisärakentamiseensa yhtiön rakennusoikeudesta enemmän kuin mihin hänen osakeomistuksen mukainen osuutensa yhtiössä oikeuttaisi.

Yhtiö voi suostumuksensa edellytykseksi asettaa esimerkiksi sen, että muutosta haluava osakkeenomistaja suostuu siihen, että hänen hallitsemansa huoneiston osalta vastikkeen määräytymisperustetta muutetaan yhtiölle aiheutuvien lisäkustannusten kattamiseksi. Jos taas yhtiössä yhtiövastike määräytyy osakkeiden lukumäärän perusteella, voidaan lisärakentamiseen suostumisen edellytykseksi asettaa, että yhtiössä toteutetaan osakepääoman korotus ja asianomainen osakkeenomistaja merkitsee laajennusta vastaavan määrän maksullisia uusia osakkeita. Myös haittaa kärsivä yksittäinen osakkeenomistaja voi luonnollisesti asettaa suostumuksensa ehdoksi hyvityksen maksamisen.

Tilanne saattaa olla myös sellainen, että yhtiö tai haittaa kärsivä osakkeenomistaja sinänsä hyväksyvät aiotun muutostyön tai lisärakentamisen, mutta vaativat haitasta kohtuuttoman suurta korvausta. Myös tällaisessa tapauksessa osakkeenomistaja voisi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi, millä ehdoilla hän saa haluamansa toimenpiteen suorittaa.

Pykälässä ei erikseen säännellä sitä tilannetta, että muutostyö on tehty suostumusta hakematta ja muutoksesta sittemmin osoittautuu aiheutuvan haittaa tai vahinkoa. Selvää on, että jos muutostyö on esimerkiksi vahingoittanut rakennusta, osakkeenomistaja voidaan velvoittaa korvaamaan aiheutuneet vahingot ja ryhtymään sellaisiin toimiin, joilla vahingon aiheutuminen poistuu. Vastaavasti muutoksen johdosta haittaa kärsivä toinen osakkeenomistaja voi vaatia huoneiston palauttamista ennalleen tai haitan syntymisen estämistä muulla tavoin. Jos haitasta on ehtinyt koitua taloudellista vahinkoa, myös tämän korvaamista voidaan vaatia. Todettakoon, että toisen huoneiston käytölle aiheutuvaan haittaan voidaan yleensä soveltaa myös eräistä naapuruussuhteista annetun lain säännöksiä.

78 §. Kunnossapitovastuu. Kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan välillä säädetään voimassa olevan lain 12 §:ssä. Nykyinen säännös aiheuttaa suppeutensa ja eräiden sanontojensa vuoksi käytännössä erimielisyyksiä. Erityisesti maininta siitä,

että erilaisten johtojen kunnossapitovastuu riippuu siitä, kenen toimesta ne on asennettu, on silloin hankala, kun kyseistä tietoa ei vuosikymmenien kuluttua enää ole saatavissa.

Koska kaikkiin erityyppisiin yhtiöihin soveltuvaa kattavaa säännöstä on vaikea muotoilla, on säännöksen *1 momentilla* pyritty siihen, että yhtiöissä huomattaisiin sopia kunnossapitovastuusta yhtiön nimenomaisia tarpeita silmälläpitäen jo perustamisvaiheessa. Yhtiöjärjestystä laadittaessa on yleensä tiedossa, missä määrin yhtiön rakenteet tulevat olemaan omaleimaisia ja missä määrin yhtiöön tulee huoneistokohtaisia eroja, joita yleissäännössä on vaikea ottaa huomioon. Pykälän 2—4 momentin säännökset tulisivat sovellettaviksi vain sikäli, kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole muuta määrätty.

Poikkeavien määräysten laatiminen yhtiöjärjestykseen voinee tulla tarpeelliseksi lähinnä niin sanotuissa pientaloyhtiöissä. Näissä voitaisiin esimerkiksi rakennusten ulkopuolen kunnossapito määrätä kunkin osakkeenomistajan tehtäväksi. Toisaalta saattaisi olla järkevää määrätä yhtiön kunnossapidettäviin esimerkiksi sellainen yhteinen autokatos, jossa autopaikat sinänsä kuuluvat kunkin osakkeenomistajan osakashallintaan ja olisivat näin ollen pääsääntöisesti osakkeenomistajien kunnossapidettäviä.

Pykälän *2 momentin* mukaan osakkeenomistajalle kuuluu yhtiöjärjestyksen määräysten puuttuessa se kunnossapito, joka laissa hänelle osoitetaan ja kaikki muu kuuluu yhtiölle. Osakkeenomistajalle kuuluvat pääsääntöisesti hänen hallinnassaan olevan huoneiston sisätilat sekä muut osakkuuden perusteella hallittavat tilat.

Huoneistojen sisätilojenkin osalta kuuluisivat kuitenkin yhtiön kunnossapitovastuuseen rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä sellaisten säännöksessä lueteltujen erilaisten johtojen ja laitteiden kunnossapitäminen, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin. Samantasoisuusvaatimus ei koskisi rakenteista johtuvia sisäpuolisia vikoja. Esimerkiksi huoneistojen pesutilojen vesieristystä on pidettävä rakenteisiin kuuluvana seikkana.

Johtojen ja vastaavien laitteiden kunnossapitovastuun kannalta ei olisi merkitystä sillä, onko ne asennuttanut yhtiö rakennusvaiheessa tai myöhemmin vaiko osakkeenomistaja. Ratkaisevaa olisi se, ovatko johdot ja laitteet sellaisia, että niitä voidaan pitää samantasoisina kuin rakennuksen muissakin huoneistoissa olevat vastaavat johdot ja laitteet. On katsottu, että laitteistojen erottelu tällä tavoin niin sanottuihin normaali- ja erikoisvarusteisiin on käytännössä helpommin tehtävissä kuin nykyisin edellytettävä selvitys siitä, kenen kustannuksella tai toimesta asennustyöt on tehty. Voimassa olevan lain mukaanhan yhtiölle kuuluu vain niiden johtojen kunnossapito, jotka olivat huoneistossa, kun se ensimmäisen kerran luovutettiin osakkeenomistajalle tai jotka yhtiö on myöhemmin huoneistoon laitattanut. Ajan kulumisen ja omistajanvaihdosten myötä ei läheskään aina ole selvitettävissä, ovatko esimerkiksi tietyt vesijohdot yhtiön vai huoneiston aiemman haltijan asennuttamat. Ehdotettu muutos selventää tilannetta eikä esimerkiksi vahinkotilanteessa tule tarvetta selvittää, kenen kuuluisi aiheutunut vahinko korjata.

Vaikka yhtiöllä on ensisijainen kunnossapitovastuu säännöksessä mainituista johdoista ja vastaavista laitteista, saattaisi kuitenkin myös se osakkeenomistaja, joka on johdot itse huoneistoonsa asentanut, joutua vastuuseen johtojen viasta aiheutuneesta vahingosta mukaanlukien johtojen korjaustyö, jos vahinko on ollut seurausta huolimattomasta asennuksesta.

Säännöksen esimerkkiluettelossa on mainittu useampia erityyppisiä johtoja kuin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 12 §:ssä, jossa mainitaan vain lämpö-, kaasu-, vesi- ja viemärijohdot. Ehdotetussa säännöksessä johtoihin rinnastettaisiin selvyyden vuoksi myös kanavat. Luettelon laajentamisella on haluttu poistaa kunnossapitovelvollisuuden jakautumista koskevia epäselvyyksiä.

Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuuksiin kuluu myös ilmoittaa yhtiön edustajalle sellaisista huoneistossa ilmenevistä vioista, joiden korjaaminen kuuluu yhtiölle. Tästä ehdotetaan otettavaksi 2 momenttiin nimenomainen maininta.

Eräissä tapauksissa saattaa osakkeenomistajille olla edullista teettää yhtiön kustannuksella töitä, jotka säännöksen perusteella kuuluvat osakkeenomistajille itselleen. Pykälän *3 momentissa* on voimassa olevan lain tapaan varauduttu siihen, että yhtiökokous voi näin päättää. Yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä ei kuitenkaan voitaisi toteuttaa sellaista toimenpidettä, jolla loukattaisiin osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta suorituttamalla esimerkiksi sisämaalauskorjauksia vain osassa huoneistoja. Yhdenvertaisuusperiaate saattaa vaikuttaa myös tapauksessa, jossa osakkeeno-

mistaja on jo itse suorittanut huoneistossaan korjaustyön, joka sittemmin yhtiökokouksessa päätetään tehdä yhtiön varoin kaikissa huoneistoissa. Osakkeenomistajaa ei tällöin yleensä voitane velvoittaa yhtiövastikkeella osallistumaan korjaustyöhön.

Kunnossapitovastuun jakautumista koskeva säännös määrittelee lähinnä vain sen, suoritetaanko tarpeelliset korjaus- ja kunnostustyöt yhtiön vai osakkeenomistajan kustannuksella. Säännös ei estä sitä, että yhtiö korjauttaa vian osakkeenomistajan kunnossapitovastuun alaisessa kohteessa. Vian korjaaminen yhtiön toimesta saattaa olla suorastaan välttämätöntä enemmän vahingon estämiseksi. Tällaisissa tapauksissa yhtiö siis huolehtii välittömästä korjaustoimenpiteestä, mutta se tehdään osakkeenomistajan kustannuksella. Ehdotettu säännös ei siten muuta kunnossapitovastuuta ja -oikeutta koskevaa periaatetta, jonka mukaan rakennus on yhtiön omaisuutta ja näin ollen kaikilta osin myös yhtiö on oikeutettu ja velvollinen huolehtimaan sen kunnosta.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin muiden kuin 2 momentissa tarkoitettujen tilojen kunnossapidosta. Tällä tarkoitetaan muita kuin osakashallinnassa olevia tiloja, esimerkiksi porraskäytäviä, varastotiloja tai yhteisiä saunatiloja, samoin kuin huoneistojen rakenteiden ulkopintaa, esimerkiksi ulkoseinää, huoneiston ulko-oven ulkopintaa tai ulkoikkunaa ja sen puitteen ulkopintaa. Vastaavaa nimenomaista säännöstä ei nykyisessä laissa ole. Ehdotuksen tarkoituksena on ilmaista selvästi laissa kunnossapitovastuun jakautuminen näissä asioissa. Säännöksen mukaan yhtiö olisi velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan kaikkien niiden tilojen kunnossapidosta, jotka eivät kuulu osakkeenomistajille. Tästäkin säännöstä voitaisiin pykälän 1 momentin mukaisesti kuitenkin yhtiöjärjestyksessä poiketa.

79 §. Pääsy huoneistoon. Pykälässä säädettäisiin yhtiön edustajan oikeudesta päästä huoneistoon. Ehdotus vastaa asiallisesti voimassa olevan lain 22 §:ää.

Yhtiön edustajilla olisi oikeus päästä huoneistoon, milloin se on tarpeellista huoneiston hoidon silmälläpidon tai yhtiölle kuuluvan kunnossapitovelvollisuuden täyttämisen vuoksi. Tämä oikeus olisi kuten nykyisinkin hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä, mutta myös hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla. Valtuutuksen antaminen tullee useimmiten kysymykseen talonmiehelle tai huoltomiehelle taikka yhtiön teettäessä huoneistossa korjaustöitä. Yhtiön edustajien huoneistoon pääseminen on välttämätöntä, jotta asunto-osakeyhtiö voi huolehtia rakennuksensa kunnosta ja täyttää velvoitteensa osakkeenomistajiaan kohtaan.

Säännökseen on otettu maininta siitä, että huoneistossa käynnin tulisi tapahtua osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle sopivana aikana. Tämä merkitsee, että huoneistoon ei yleensä voisi mennä ilmoittamatta asiasta etukäteen ja saamatta suostumusta. Toisaalta osakkeenomistaja ei voi perusteettomasti kieltäytyä päästämästä yhtiön edustajia huoneistoon. Kieltäytyminen saattaa aiheuttaa osakkeenomistajalle velvollisuuden korvata menettelystään yhtiölle aiheutunut vahinko.

Eräissä kiireellisissä tapauksissa, kuten putkivuodon tai tulipalon sattuessa, oikeuttavat jo yleiset pakkotilaa koskevat säännöksetkin tunkeutumaan huoneistoon ilman lupaa. On lisäksi eräitä muitakin tilanteita, joissa yhtiön tulisi voida päästä huoneistoon suorittamaan korjaustyötä, vaikkei ajankohta olisi huoneiston haltijalle sopiva. Niinpä huoneistoon olisi voitava päästä, kun rakennuksessa tehdään esimerkiksi sellaista asennustyötä, jota tehtäessä on samanaikaisesti oltava useissa huoneistoissa. Tällaisissa tapauksissa saattaa käytännössä olla mahdoton löytää kaikille kysymykseen tuleville osakkeenomistajille sopivaa yhteistä ajankohtaa. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että pääsy huoneistoon olisi sallittava pääsäännöstä poiketen, kun se on toimenpiteen kiireellisyyden tai työn laadun vuoksi tarpeellista.

Osakkeenomistajan kieltäessä pääsyn huoneistoon hallituksen jäsen ja isännöitsijä voisivat hakea poliisilta virka-apua. Sen sijaan hallituksen valtuuttamalla ei olisi oikeutta kääntyä asiassa poliisin puoleen vaan hänen tulisi ilmoittaa asiasta hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle.

80 §. Huoneiston luovuttaminen toisen käyttöön. Pykälän mukaan osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa huoneisto ja muut hallinnassaan olevat tilat taikka niiden osa toisen käytettäväksi, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Säännös vastaa asiallisesti nykyisen asunto-osakeyhtiölain 13 §:ää. Lakiin perustuvia rajoituksia on asuntotuotantoa koskevassa lainsäädännössä.

Pykälä koskee sekä huoneiston vuokraamis-

ta että vastikkeetta tapahtuvaa luovuttamista toisen käytettäväksi.

Käyttöoikeuden luovuttamisesta huolimatta osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet yhtiöön pysyvät muuttumattomina. Siten osakkeenomistaja on edelleen vastuussa esimerkiksi yhtiövastikkeen maksamisesta. Samoin osakkeenomistajaan voidaan kohdistaa 8 luvussa tarkoitettuja pakkokeinoja riippumatta siitä, asuuko huoneistossa osakkeenomistaja itse vai vuokralainen.

Oikeutta luovuttaa huoneiston ja muiden tilojen käyttöoikeus voidaan rajoittaa yhtiöjärjestyksessä. Siinä voidaan määrätä esimerkiksi, että luovuttaminen on kokonaan kielletty tai että luovuttamiseen on saatava hallituksen hyväksyminen. Jälkimmäisessä tapauksessa hallitus ei voine ilman hyväksyttäviä perusteita evätä luovuttamista ja toisaalta hallituksen on harkinnassaan noudatettava osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Tarve ottaa yhtiöjärjestykseen pykälässä tarkoitettu poikkeusmääräys tullee kysymykseen esimerkiksi silloin, kun yhtiön rakennuksessa on liikehuoneistoja, ja yhtiö haluaa vaikuttaa siihen, minkälaista toimintaa sen rakennuksessa harjoitetaan. Niinikään jos yhtiö on perustettu tietynlaista toimintaa silmällä pitäen, esimerkiksi vanhusten palvelutaloksi, voitaisiin säännöksen nojalla rajoittaa osakkeenomistajien mahdollisuuksia luovuttaa huoneiston käyttöä muihin tarkoituksiin.

8 luku

Yhtiön pakkokeinot

Luvussa säädettäisiin huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan pakkokeinona osakkeenomistajaa vastaan tämän rikkoessa velvollisuuksiaan. Yhtiön pidätysoikeudesta osakkeenomistajan irtaimeen omaisuuteen erääntyneen yhtiövastikkeen saamiseksi ehdotetaan asunto-osakeyhtiöissä luovuttavaksi. Pidätysoikeudella ei käytännössä ole ollut suurta merkitystä yhtiöille, kun käytettävissä on tavallisen velkomuskanteen ohella mahdollisuus turvautua huoneiston hallintaan ottamiseen. Luvun säännökset vastaavat asiallisesti suurelta osin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 16—20 ja 24 §:n säännöksiä. Ehdotuksessa on se sanonnallinen muutos nykyiseen lakiin verrattuna, että ehdotuksessa käytetään ilmaisua ''yhtiön hallinta'' ilmaisun ''yhtiön hoito'' sijasta.

81 §. Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin voimassa olevan lain 16 §:ää vastaavasti päätöksen tekemisestä huoneiston hallintaan ottamista koskevassa asiassa, hallintaanoton keston enimmäispituudesta sekä siitä, millä perusteilla hallintaan ottaminen voisi tulla kysymykseen. Asiasta olisi päätettävä yhtiökokouksessa. Päätös voidaan tehdä yksinkertaisella enemmistöllä, jollei yhtiöjärjestyksen mukaan vaadita esimerkiksi määräenemmistöä. Kokouskutsussa on mainittava, että kokouksessa käsitellään huoneiston ottamista yhtiön hallintaan. Osakkeenomistaja, jonka huoneistosta on kysymys, on 27 §:n mukaan esteellinen äänestämään huoneiston hallintaan ottamisesta. Sen sijaan hänen tulee voida olla kokouksessa läsnä ja käyttää siellä puheoikeutta. Enimmäisaika, joksi huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, olisi edelleen kolme vuotta. Aika alkaisi kulua viimeistään siitä, kun huoneisto tosiasiallisesti luovutetaan yhtiön hallintaan, jollei yhtiökokous päätä aikaisemmasta ajankohdasta.

Pykälän 1 momentin 1—5 kohdassa luetellaan hallintaan ottamisen perusteet. Lisäksi 2 momentissa hallintaan ottamisen edellytykseksi asetetaan se, että 1—5 kohdassa tarkoitetulla menettelyllä on ollut vähäistä suurempi merkitys. Edellytyksenä on 82 §:n mukaan myös se, että hallituksen on tullut todisteellisesti varoittaa osakkeenomistajaa, mutta oikaisua ei silti ole tapahtunut.

Hallintaan ottaminen voisi yleensä tulla kysymykseen paitsi osakkeenomistajan myös muun henkilön menettelyn seurauksena. Silloinkin, kun osakkeenomistaja on luovuttanut huoneistonsa toisen käyttöön, hän vastaa siitä, että huoneiston käyttö on asianmukaista.

Momentin *1 kohdassa* mainitaan hallintaan ottamisen perusteena se, että osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta. Hallintaan ottamista ei voida käyttää pakotteena, jos on kysymys muusta maksusta, esimerkiksi osakkeiden tai osakepääoman korotuksen merkintähinnasta. Osakkeiden merkintähinnan eli nimellisarvon ja mahdollisen rakennusrahastoon siirrettävän ylikurssin maksamisen laiminlyönnin seurauksena voi tulla kysymykseen osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:ssä tarkoitettu osakkeiden menetetyksi julistaminen eli niin sanottu kadusointi. Mainittua osakeyhtiölain

säännöstä sovellettaisiin myös asunto-osakeyhtiöihin. Osakkeiden merkitsemisestä tai osakepääoman korottamisesta erilliset rakennusrahastomaksut ovat asiallisesti yhtiövastiketta, vaikkei niitä yhtiössä vastikkeeksi nimitettäisikään.

Laiminlyönti maksaa erilaisia käyttökorvauksia, joita yhtiö perii joistakin tarjoamistaan palveluista tai eduista, kuten saunan käyttämisestä taikka autotallin tai autopaikan käyttöoikeudesta, ei voisi johtaa huoneiston hallintaan ottamiseen. Jos osakkeenomistaja jättää tällaisen käyttökorvauksen maksamatta, yhtiö voi lopettaa palvelun tai edun antamisen osakkeenomistajalle irtisanomalla mahdollisen sopimuksen ja velkoa saatavaa tavanomaisessa järjestyksessä. Viivästyskoron tai oikeudenkäyntikulujen maksamatta jättäminen eivät nekään oikeuta huoneiston hallintaan ottamiseen.

Se, että yhtiö pyrkii turvaamaan vastikesaatavansa velkomalla saatavaa tuomioistuimessa, ei estä tekemästä päätöstä huoneiston hallintaan ottamisesta. Jos huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet on ennen hallintaan ottamista koskevan päätöksen tekemistä luovutettu toiselle, ei huoneistoa yleensä saa ottaa yhtiön hallintaan luovuttajan omistusaikana syntyneen perusteen nojalla. Uusi omistaja olisi kuitenkin 6 §:n mukaan vastuussa entisen omistajan maksamattomista yhtiövastikkeista kolmen kuukauden ajalta ennen kaupan tekoa. Jollei uusi omistaja maksa näitä vastikkeita, voitaisiin huoneiston hallintaan ottaminen kohdistaa uuteen omistajaan.

Osakkeenomistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta yhtiölle. Vaikka hän olisi sopinut, että huoneiston vuokrannut vuokralainen maksaa vastikkeen, osakkeenomistaja ei voi vapautua vastuusta yhtiölle vetoamalla sopimukseen. Huoneisto voidaan siten ottaa yhtiön hallintaan, vaikka vastikkeen maksamatta jättäminen olisi johtunut vuokralaisen laiminlyönnistä.

Momentin *2 kohdan* mukaan syynä huoneiston hallintaan ottamiseen saattaa olla huoneiston niin huono hoito, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa. Ehdotuksen 78 §:ssä on osakkeenomistajalle asetettu velvollisuus pitää huoneiston sisäosat kunnossa. Kyseessä olevassa säännöksessä osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle asetetaan se vähimmäisvaatimus, että huoneiston hoito ei saa olla niin huonoa, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa.

Tapaukset, joissa hallintaan ottaminen olisi perustunut huonoon hoitoon, lienevät hyvin harvinaisia. Huono hoito saattaa kuitenkin aiheuttaa haittaa ja vahinkoakin, jos esimerkiksi osakkeenomistaja jättää ilmoittamatta yhtiölle pesutilojen lattiapäällysteiden huonosta kunnosta ja siitä aiheutuu vesivahinkoja. Samoin huonosta hoidosta voi aiheutua ympäristölle hajuhaittoja.

Haitta voi ilmetä taloudellisena vahinkona, mutta tämä ei ole välttämätöntä säännöksen soveltamiselle. Toisaalta huonon hoidon aiheuttama taloudellinen vahinko voi aiheuttaa osakkeenomistajalle korvausvelvollisuuden, vaikkei hallintaan ottaminen voisikaan tulla kysymykseen sen vuoksi, että haitta on ollut vähäistä.

Momentin *3 kohdan* mukaan huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos sitä käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Varsinkaan vanhempien yhtiöiden yhtiöjärjestyksissä ei aina yksiselitteisesti ole määrätty huoneistojen käyttötarkoituksia.

Säännös voisi tulla sovellettavaksi, jos esimerkiksi asuinhuoneistoksi tarkoitettu huoneisto on kokonaisuudessaan otettu muuhun käyttöön. Arvioitaessa sitä, milloin huoneiston osan käyttäminen toiseen tarkoitukseen voisi olla oleellisesti alkuperäisen tarkoituksen tai 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. Se, milloin muuhun kuin asumiseen tarkoitetun huoneiston käyttäminen on yhtiöjärjestyksen vastaista, riippuu tietenkin osaltaan siitä, kuinka yksityiskohtaisesti käyttötarkoitus on yhtiöjärjestyksessä määritelty. Esimerkiksi liikehuoneiston käsite kattaa laajasti erilaista toimintaa kun taas varastotiloissa ei voitane harjoittaa esimerkiksi myymälätoimintaa.

Momentin *4 kohdassa* säädettäisiin hallintaan ottamisen perusteeksi se, että huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Ehdotuksessa käytetään sanontaa ''häiritsevä elämä'' voimassa olevan lain sanonnan ''pahantapainen elämä'' sijasta. Tämän muutoksen on katsottu vastaavan nykyistä paremmin sitä, mitä voimassa olevalla laillakin on tarkoitettu ja miten

sitä on käytännössä sovellettu. Pelkästään elämän pahantapaisuutta ei nykyisinkään pidetä riittävänä perusteena hallintaan ottamiselle vaan vaaditaan, että elämä aiheuttaa häiriötä talon muille asukkaille. Häiriön tuottaminen on siten nykyisinkin olennainen edellytys säännökseen turvautumiselle. Mikä tahansa häiriön tuottaminen ei silti oikeuttaisi vetoamaan säännökseen. Kun säännöksessä puhutaan häiritsevän elämän viettämisestä, häirinnältä edellytetään yleensä jonkinlaista jatkuvuutta tai toistuvuutta. Lisäksi menettelyltä täytynee edellyttää jonkinasteista paheksuttavuutta, jotta sitä voitaisiin pitää häiritsevän elämän viettämisenä. Tällaisena ei yleensä voitane pitää esimerkiksi yleisesti hyväksytyn harrastuksen taikka ammattitaidon ylläpitämisen vuoksi tarpeellisen harjoittelun aiheuttamaa tavanomaista häiriötä.

Momentin *5 kohdan* mukaan myös sen rikkominen, mikä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen, saattaisi johtaa hallintaan ottamiseen. Sitä, milloin menettelyä on pidettävä tällaisena, ei ole nimenomaisilla säännöksillä säännelty. Säännös on ilmaus siitä yleisestä periaatteesta, että yhteisöasumisessa jokaisen asukkaan on otettava huomioon yhteisön toiset asukkaat. Terveyden tai järjestyksen säilymiseen tähtääviä eriasteisia normeja sisältyy esimerkiksi terveydenhoitolainsäädäntöön, kunnallisiin järjestyssääntöihin sekä yhtiössä noudatettaviksi mahdollisesti hyväksyttyihin järjestyssääntöihin. Säännös koskee yhtiön kaikkia tiloja eikä rajoitu huoneistoon kuten 4 kohta. Säännöksen soveltamiseen voisi kuitenkin johtaa vain osakkeenomistajan tai muun huoneistossa asuvan menettely, ei sen sijaan talossa tilapäisesti vierailevan henkilön käytös.

Pykälän *2 momentin* mukaan 1 momentissa tarkoitetulla menettelyllä on täytynyt olla vähäistä suurempi merkitys, jotta huoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan. Vähäisyyttä arvioitaessa on otettava huomioon kaikki asiaan vaikuttavat seikat. Yleispätevästi ei voida etukäteen sanoa, milloin menettelyllä on vain vähäinen merkitys.

Menettelyllä saattaa olla vähäinen merkitys vastikkeenmaksun laiminlyöntitapauksessa lähinnä silloin, kun maksamatta jätetty määrä on pieni. Vähäisyyden arviointiin vaikuttanee yleensä myös se, onko laiminlyönti ollut toistuvaa, samoin kuin yhtiön koko. Pienessä yhtiössä rahallisesti pienemmänkin maksun laiminlyönti aiheuttaa suhteellisesti vakavampia haittoja kuin suuressa yhtiössä.

Huoneiston niin huono hoito, että siitä aiheutuu haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, ei juuri voine olla merkitykseltään vähäistä. Myös huoneiston käyttämisellä oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti lienee 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. Tällöinkin yhtiöllä olisi oikeus vaatia esimerkiksi tuomioistuimessa, että huoneiston käyttö muutetaan asianmukaiseksi. Pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetun menettelyn merkityksen vähäisyys voidaan arvioida vain tapauskohtaisesti. Asiaan saattaa tällöin vaikuttaa esimerkiksi se, häiritseekö elämä tosiasiallisesti talon muita asukkaita tai onko se toistuvaa.

Hallintaan ottaminen koskee kaikkia niitä osakeomistuksen perusteella hallinnassa olevia tiloja, joita koskevaan laiminlyöntiin tai menettelyyn hallintaan ottaminen perustuu. Jos osakkeenomistajalla on yhtiössä useita huoneistoja, ja peruste koskee vain yhtä huoneistoa, muita huoneistoja ei voitaisi ottaa yhtiön hallintaan.

Yhtiökokouksen päätöksessä olisi 2 momentin mukaan mainittava hallintaan ottamisen peruste, kuinka pitkäksi ajaksi huoneisto otetaan yhtiön hallintaan sekä toimenpiteen kohteena olevat tilat. Päätöksessä olisi ilmoitettava, mistä 1 momentissa tarkoitetusta rikkomuksesta on kysymys ja yksilöitävä myös se menettely, johon päätös perustuu.

82 §. Varoituksen antaminen. Pykälässä asetettaisiin huoneiston hallintaan ottamisen edellytykseksi, että asianomaiselle osakkeenomistajalle annetaan etukäteen varoitus 81 §:ssä tarkoitetun menettelyn johdosta. Varoituksen antaa yhtiön hallitus. Varoitus olisi annettava kaikissa 81 §:ssä tarkoitetuissa rikkomistilanteissa. Varoituksessa olisi ilmoitettava sen antamisen peruste. Tällä tarkoitetaan kuten edellisen pykälän 2 momentissakin sekä sitä, mistä 81 §:n tilanteesta on kysymys että sitä, mitä osakkeenomistajan menettelyä on pidetty mainitun säännöksen vastaisena. Samoin varoituksessa olisi mainittava, että osakkeenomistajan menettelystä voi olla seurauksena huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.

Siinä tapauksessa, että osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston toiselle ja hallintaan ottaminen johtuisi vuokralaisen menettelystä, olisi varoitus annettava tiedoksi myös vuokralaiselle. Ehdotuksen 81 §:n 1 momentin 3—5 kohdan mukaiset hallintaan ottamisen perusteet ovat tämän kaltaisia. Sen sijaan mainitun säännöksen 1 ja 2 kohdan tapauksissa kysymys on pelkästään osakkeenomistajalle kuuluvien velvoitteiden laiminlyömisestä. Varoituksen antaminen tiedoksi vuokralaiselle on tarpeen siitä syystä, että huoneiston ottamista yhtiön hallintaan saatetaan pyrkiä käyttämään kiertotienä pyrittäessä eroon vuokralaisesta. Hallintaan ottamista koskeva päätös voisi muutoin tulla täytäntöönpanokelpoiseksi vuokralaista vastaan ilman, että häntä on tarvinnut missään vaiheessa kuulla. Vuokralaisen oikeusasema olisi näin ollen heikompi kuin mikä se on huoneenvuokralain (653/87) mukaan. Tähän liittyen vuokralaiselle ehdotetaan jäljempänä 84 §:ssä annettavaksi myös moiteoikeus hallintaan ottamista koskevaa päätöstä vastaan.

Varoitus olisi annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti. Haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa. Muuten todistettavasti varoitus voidaan antaa esimerkiksi hallituksen kokouksessa, jossa osakkeenomistaja on läsnä. Kirjallisen muodon käyttäminen helpottaa sen osoittamista, että varoitus on ollut asianmukainen ja että se on annettu.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin siitä, että jos osakkeenomistaja muuttaa menettelynsä asianmukaiseksi, huoneistoa ei voida ottaa yhtiön hallintaan. Jos siten osakkeenomistaja, ennen kuin asiaa yhtiökokouksessa käsitellään, esimerkiksi maksaa erääntyneen vastikesaatavan tai lopettaa huoneiston yhtiöjärjestyksen vastaisen käyttämisen, ei päätöstä huoneistoa hallintaan ottamisesta voida yhtiökokouksessa tehdä. Sama koskee mahdollista vuokralaisen menettelyä. Sen sijaan yhtiökokouksen päätöksen jälkeen tapahtuva oikaisu ei estäisi hallintaan ottamista koskevan päätöksen täytäntöönpanoa.

83 §. Päätöksen tiedoksianto. Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 17 §:ää vastaavasti, että yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Vastaavasti päätös olisi annettava tiedoksi myös vuokralaiselle 82 §:n 1 momentissa tarkoitetussa tapauksessa. Jollei päätöstä anneta tiedoksi tässä määräajassa, päätös tulee tehottomaksi eli yhtiö ei voi siihen enää vedota eikä viranomainen voi sellaisen päätöksen täytäntöönpanemiseksi antaa virka-apua. Tiedoksiantotapa olisi sama kuin 82 §:n 1 momentissa eli oikeudenkäymiskaaren 11 luvun mukainen haasteen tiedoksiantomenettely taikka muuten todistettava tiedoksianto. Tiedoksiannon tulisi aina tapahtua kirjallisesti. Käytännössä tiedoksianto voidaan tehdä pöytäkirjanotteella tai jäljennöksellä. Näin voidaan varmistaa, että osakkeenomistaja saa tiedon 81 §:n 2 momentissa edellytetystä päätöksen perusteesta sekä hallintaan ottamisen kestoajasta.

84 §. Päätöksen moittiminen. Osakkeenomistaja, joka ei tyydy huoneistonsa hallintaan ottamista koskevaan päätökseen, voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi päätöksen pätevyyden. Sama oikeus olisi myös huoneiston vuokralaisella, jos hallintaan ottaminen perustuu 81 §:n 1 momentin 3, 4 tai 5 kohtaan. Ehdotuksen 47 ja 48 § yhtiökokouksen päätöksen moitteenvaraisuudesta ja mitättömyydestä koskevat myös hallintaan ottamispäätöstä. Kyseessä oleva moitesäännös koskisi vain sen seikan saattamista tuomioistuimen tutkittavaksi, onko se menettely, jonka perusteella huoneisto on päätetty ottaa yhtiön hallintaan, sellainen, jota 81 §:ssä tarkoitetaan. Jos sen sijaan osakkeenomistaja haluaa moittia päätöstä muulla perusteella, kuten sen vuoksi, että kokouskutsua koskevia säännöksiä ei ole noudatettu, moiteoikeus ja -aika määräytyvät 47 ja 48 §:n mukaan. Ehdotettua moitesäännöstä eräin poikkeuksin vastaava säännös sisältyy myös voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 18 §:ään.

Kyseessä olevan pykälän mukainen moitekanne yhtiötä vastaan olisi pantava vireille 30 päivän kuluessa siitä, kun yhtiökokouksen päätös annettiin tiedoksi. Jos päätös on annettava tiedoksi sekä osakkeenomistajalle että huoneiston vuokralaiselle, moiteaika lasketaan erikseen kummankin kohdalla siitä, kun päätös annettiin hänelle tiedoksi. Moiteaika on lyhyempi kuin 47 §:n mukainen yleinen kolmen kuukauden tai vuoden moiteaika. Tällaista erityistä moitesäännöstä on edelleen pidetty tarpeellisena, jotta hallintaan ottamista koskevat päätökset saataisiin joutuisasti pantua täytäntöön, eikä esimerkiksi yhtiövastikkeen maksun laiminlyönti jatkuisi pitkään.

Tuomioistuin voi päätöksessään lyhentää sitä aikaa, joksi huoneisto olisi yhtiökokouksen päätöksen mukaan luovutettava yhtiön hallintaan.

Pykälän *2 momentista* ilmenee, että päätöstä ei voida panna täytäntöön, ennen kuin 1 momentin mukainen 30 päivän moiteaika on kulunut loppuun. Sen sijaan täytäntöönpanoon voidaan tämän jälkeen yleensä ryhtyä odottamatta, että 47 §:n mukainen moiteaika kuluisi loppuun. Tässäkin olisi moitteenvaraisen päätöksen täytäntöönpanossa noudatettava samoja periaatteita kuin muidenkin yhtiökokouksen vastaavien päätösten kohdalla. Osakkeenomistajalla on muun muassa mahdollisuus saada tuomioistuimelta täytäntöönpanon väliaikaisesti kieltävä päätös.

Jollei osakkeenomistaja tai mahdollinen vuokralainen 1 momentin nojalla moiti yhtiökokouksen päätöstä, yhtiöllä olisi oikeus saada ulosottolain 7 luvun 15 §:n mukaista virka-apua kääntymällä ulosotonhaltijan puoleen. Ulosotonhaltija voi velvoittaa osakkeenomistajan luovuttamaan huoneiston yhtiön hallintaan häädön uhalla. Ulosotonhaltijankin olisi kuitenkin kieltäydyttävä virka-avun antamisesta, jos sille osoitetaan päätöksen olevan mitätön. — Yhtiö voisi myös hakea häätöä kanteella tuomioistuimessa.

Ellei tuomioistuin kumoa hallintaan ottamista tarkoittavaa päätöstä, se saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio. Tämä merkitsee, että yhtiö voi ulosottolain 3 luvun 2 §:n nojalla suoraan ulosottomieheltä hakea päätöksen täytäntöönpanoa.

85 §. Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen. Pykälä vastaa eräin poikkeuksin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 19 §:ää. Yhtiön hallintaan otetut tilat, yleensä siis huoneisto, olisi vuokrattava paikkakunnalla käyvästä vuokrasta. Ennen vuokrausta olisi kuitenkin huoneistossa tehtävä tarpeelliset korjaukset, jos huoneisto ei ole vuokraamista varten sellaisessa kunnossa, jota vuokralaisella on oikeus huoneenvuokralain mukaan vaatia. Jollei osakkeenomistaja itse maksa huoneiston korjauskustannuksia, yhtiön on yleensä itse ensivaiheessa maksettava korjaustyöt, mutta ne tehdään osakkeenomistajan lukuun. Korjauskustannukset yhtiö perii vuokrasta.

Jotta osakkeenomistaja saisi huoneiston käyttöönsä välittömästi hallintaan ottoajan päätyttyä, ehdotetaan, että vuokrasopimus olisi aina tehtävä määräajaksi, jonka tulee päättyä viimeistään hallinnassa olon päättyessä. Säännöksessä todettaisiin vielä erikseen, että vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista hallinnassa olon päättyessä. Järjestelmä olisi huoneenvuokralain periaatteiden mukainen. Huoneenvuokralaissa sallitaan asuinhuoneistonkin määräaikainen vuokrasuhde, kun määräaikaisuuteen on laissa määritellyt perusteet.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiö saa periä vuokrasta maksamattomat yhtiövastikkeet, huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset, joista osakkeenomistaja on vastuussa, sekä hallinnassa olon aikana erääntyvät yhtiövastikkeet. Hallintaan ottaminen ei poista osakkeenomistajan velvollisuutta vastata yhtiövastikkeesta. Jos vuokra ei riitä yhtiövastikkeen suorittamiseen, tulisi osakkeenomistajan maksaa erotus yhtiölle itse. Jos taas vuokrasta osa jää jäljelle sen jälkeen kun yhtiö on pidättänyt siitä itselleen tulevan osan, on ylijäävä osa viipymättä tilitettävä osakkeenomistajalle. Maksun osakkeenomistajalle olisi tapahduttava heti kun osa vuokrasta jää yli.

86 §. Uuden omistajan oikeus saada huoneisto haltuunsa. Pykälä koskee tilannetta, jossa yhtiön hallintaan otettuun huoneistoon oikeuttavat osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun yhtiökokouksessa on päätetty huoneiston hallintaan ottamisesta. Vastaava säännös on voimassa olevan lain 20 §:ssä. Jotta uusi omistaja tällöin saisi huoneiston hallintaansa, hänen tulisi maksaa yhtiölle sekä maksamaton yhtiövastike että muut maksut, jotka yhtiö on 85 §:n 2 momentin nojalla oikeutettu perimään vuokrasta.

Jos yhtiö on antanut huoneiston vuokralle ja osakkeet myydään sen jälkeen uudelle omistajalle, määräytyisi vuokrasuhteen jatkuminen huoneenvuokralain mukaisesti. Jos vuokralainen ei ole ottanut huoneistoa haltuunsa ennen osakkeiden siirtymistä uudelle omistajalle, vuokrasopimus ei yleensä sido uutta omistajaa. Uuden omistajan olisi kuitenkin purettava vuokrasopimus kuukauden kuluessa saannostaan tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin hän sai vuokrasopimuksesta tiedon uhalla, että sopimus muuten sitoo häntäkin. Jos vuokralainen oli jo ottanut huoneiston haltuunsa ennen osakkeiden siirtoa, uudella omistajalla on käytössään samat irtisanomismahdollisuudet kuin muullakin vuokranantajalla.

9 luku

Erinäisiä säännöksiä

Luku sisältää ensinnäkin säännöksen sen tilanteen varalle, että yhtiön rakennus tai osa siitä tuhoutuu. Lukuun otettaisiin myös rangaistussäännökset sekä säännös mahdollisuudesta antaa asetuksella tarkempia säännöksiä eräistä seikoista.

87 §. Rakennuksen tai huoneiston tuhoutuminen. Voimassa olevassa laissa ei ole erikseen säännelty yhtiön rakennuksen tuhoutumistilanteita. Ehdotetulla säännöksellä pyritään selventämään menettelyä ja yksittäisen osakkeenomistajan oikeusasemaa näissä sinänsä harvinaisissa tilanteissa. Pykälän 1 momentti koskee rakennuksen tai rakennusten tuhoutumista kokonaan. Pykälän 2 ja 3 momentissa taas säädettäisiin osittaisesta tuhoutumisesta.

Pykälän *1 momentin* mukaan osakkeenomistajaa ei voitaisi velvoittaa maksamaan yhtiövastiketta uudelleen rakentamista varten siinä tapauksessa, että yhtiön rakennus, tai jos niitä on useita, ne kaikki ovat kokonaan tai pääosiltaan tuhoutuneet. Maksurasitus saattaa tällaisessa tilanteessa muodostua niin suureksi, ettei ole kohtuullista velvoittaa vastustavaa osakkeenomistajaa osallistumaan siihen.

Säännöksessä ei voida määritellä ehdottoman tarkasti sitä, milloin rakennuksen tuhoutumisen aste on sellainen, että kaikkien suostumuksen vaatiminen tulisi kysymykseen. Ehdotuksen mukaan kaikkien suostumuksen saaminen yhtiövastikkeen perimiseen uudelleen rakentamista varten olisi tarpeen, jos rakennus tai rakennukset ovat sillä tavoin tuhoutuneet, että niiden kuntoon saattaminen vastaa merkitykseltään rakennusten uudisrakentamista kokonaisuudessaan. Tilanne voi olla tällainen, vaikka osa rakennuksen huoneistoista onkin säilynyt kunnossa ja asumiskelpoisina. Jos tuhoutuminen on säännöksessä mainittua vähäisempi, päätös rakennuksen kunnostamisesta yhtiövastikevaroin voitaisiin tehdä enemmistöpäätöksellä.

Pykälän 1 momentti koskee vain sitä tilannetta, että kunnostustyötä varten olisi perittävä yhtiövastiketta. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ovat kuitenkin yleensä vakuutettuja ja sikäli kuin vakuutussumma kattaa kaikki uudelleen rakentamisen kustannukset, kaikkien suostumusta korjauspäätökseen ei vaadittaisi. Jos taas vakuutuskorvaus ei kata kaikkia kustannuksia ja erotus olisi yhtiön katettava omin varoin, 1 momentti tulisi sovellettavaksi erotuksen maksamiseen yhtiövastikkeella.

Jotta yksittäisen osakkeenomistajan vastustus ei tekisi mahdottomaksi rakennuksen kuntoon saattamista, ehdotetaan 1 momentissa annettavaksi yhtiölle oikeus lunastaa suostumuksensa evänneen osakkeenomistajan osakkeet. Lunastaminen vaatii käytännössä, että muut osakkeenomistajat maksavat lunastushintaa varten tarvittavan määrän yhtiövastikkeina yhtiölle. Jäljelle jäävien osakkeenomistajien tulisi olla lunastamisesta yksimielisiä. Lunastushintana olisi osakkeiden käypä arvo tuhoutumisen tapahduttua. Jos yhtiön rakennusta ei ollut lainkaan vakuutettu, lunastushinta olisi lähinnä osuus tontin arvosta. Jos taas yhtiölle on tulossa vakuutuskorvaus, lunastushintaan kuuluisi osakeomistuksen mukainen osuus myös vakuutuskorvauksesta.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin osakkeenomistajan oikeusasemasta silloin, kun rakennusta on kohdannut osittainen tuhoutuminen, joka on 1 momentissa tarkoitettua vähäisempi. Tällöinhän päätös kuntoon saattamisesta yhtiövastiketta perimälläkin voidaan tehdä enemmistöpäätöksenä. Yhtiössä ei kuitenkaan välttämättä saada aikaan kunnostuspäätöstä. Asuntonsa menettänyttä osakkeenomistajaa ei myöskään voida velvoittaa odottamaan miten kauan tahansa korjaamista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tuhoutuneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja voisi vaatia yhtiötä lunastamaan osakkeensa. Lunastushinta laskettaisiin samalla tavoin kuin 1 momentissa.

Pykälän *3 momentti* koskee yhtiövastikkeen maksuvelvollisuutta sinä aikana, jona osakkeenomistajan hallitsema huoneisto ei tuhoutumisen takia ole hänen käytössään, mutta huoneisto rakennetaan uudelleen tai korjataan. Osakkeenomistajaa ei tällöin voida velvoittaa maksamaan yhtiövastiketta samalla tavoin kuin ne osakkeenomistajat, joiden huoneistot ovat asumiskelpoisessa kunnossa. Tällaisen osakkeenomistajan vastikkeen maksuvelvollisuuteen kuuluisivat lähinnä huoneiston korjaamisesta tai rakentamisesta aiheutuvat kustannukset, joista luonnollisesti myös muut osakkeenomistajat omalta osaltaan vastaavat. Hoito- ja ylläpitomenojen osalta tuhoutuneen huoneiston haltijan maksuvelvollisuuden sen sijaan tulisi olla muita osakkeenomistajia pienempi. Huoneiston puuttumisesta seuraa, että

sen osalta ei yhtiölle synny tavanomaisia kustannuksia eikä osakkeenomistaja myöskään saa yhtiöltä sitä asumispalvelua, josta vastiketta maksetaan. Hoito- ja ylläpitomenoista voisivat tuhoutuneen huoneiston haltijan maksettaviksi tulla lähinnä jotkin yhteisten tilojen ylläpitoon liittyvät menot.

88 §. Asunto-osakeyhtiörikos. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 16 luvun 8 §:ää kuitenkin sillä poikkeuksella, että asunto-osakeyhtiöiden kohdalla ei ole pidetty tarpeellisena sisällyttää säännökseen mainintaa välikätenä toimimisesta äänioikeusrajoitusten kiertämiseksi.

89 §. Asunto-osakeyhtiörikkomus. Säännös vastaa asiasisällöltään osakeyhtiölain 16 luvun 9 §:ää.

90 §. Tarkemmat säännökset. Pykälässä säädettäisiin oikeudesta antaa asetuksella tarkempia säännöksiä kahdesta asiasta. Ehdotuksen 8 §:n mukaan huoneistojen pinta-alat olisi mainittava yhtiöjärjestyksessä. Pinta-aloja laskettaessa olisi noudatettava rakennusalalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja. Asetuksella voitaisiin säätää, mitä mittaustapaa tai -tapoja olisi noudatettava pinta-aloja laskettaessa. Toinen asetuksella säänneltävä asia olisi 55 §:ssä säännellyn isännöitsijäntodistuksen sisältö sekä siihen mahdollisesti liitettävät asiakirjat. Asetuksessa voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä muun muassa siitä, mitä tietoja todistuksessa olisi esitettävä yhtiön taloudellisesti tilasta ja asianomaisesta huoneistosta.

10 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

91 §. Voimaantulo. Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan vasta sopivan ajan, esimerkiksi vuoden kuluttua sen vahvistamista seuraavan vuoden alusta, jotta asunto-osakeyhtiöille samoin kuin viranomaisille jäisi riittävän pitkä aika valmistautua uuden lain soveltamiseen. Lailla kumottaisiin asunto-osakeyhtiöistä annettu laki siihen tehtyine muutoksineen.

Uutta lakia sovellettaisiin sen voimaantulon jälkeen periaatteessa kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin. Tässä luvussa säädettäisiin tästä kuitenkin eräitä poikkeuksia. Pykälän 2 momentin mukaan yhtiöjärjestyksiin sisältyvien uuden lain vastaisten määräysten sijasta olisi noudatettava uuden lain säännöksiä. Tämä tarkoittaa sellaisia lain säännöksiä, joista ei yhtiöjärjestyksen määräyksin saa poiketa. Tältäkin osin luvussa on poikkeamia.

92 § Lain soveltaminen eräisiin vanhoihin yhtiöihin. Pykälän *1 momentti* koskee ennen nykyisen asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa rekisteröityjä yhtiöitä. Kysymys on ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröidyistä asunto-osakeyhtiöistä sekä sellaisista asunto-osakeyhtiötä muistuttavista yhtiöistä, joissa osakkeiden tuottama hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen vaan yhtiökokouksen päätökseen. Viimeksi mainituista säädetään ehdotuksen 2 §:n 2 momentissa. Näihin vanhoihin yhtiöihin ei tällä hetkellä sovelleta nykyisen lain 1—9 §:ää.

Nyt ehdotetaan, että vanhoja yhtiöitä koskevia poikkeuksia rajoitetaan niin, että ainoastaan ehdotetun lain 9 ja 26 § jäisivät soveltamatta näihin yhtiöihin. Mainituista säännöksistä 9 §:ssä on kysymys osakkeiden tuottamien oikeuksien yhtäläisyydestä yleisesti ja 26 §:ssä säädetään osakkeiden tuottamasta äänioikeudesta. Ehdotetulla lainuudistuksella ei ole tarkoitus muuttaa vanhojen yhtiöiden osakkeenomistajien keskinäistä oikeusasemaa. Näin ollen osakkeisiin liittyvät äänivaltaerot ja muutkin mahdolliset erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa jäisivät vanhoissa yhtiöissä edelleen voimaan. Sen sijaan muilta osin ehdotetun asunto-osakeyhtiölain säännöksiä sovellettaisiin vanhoihinkin yhtiöihin. Niinpä näihin yhtiöihin sovellettaisiin nykyisestä poiketen vastaisuudessa muun muassa säännöksiä yhtiöjärjestyksen sisällöstä, osakeryhmän jakamattomuudesta, osakekirjoihin merkittävistä tiedoista sekä siitä, minkälaisella enemmistöllä päätökset on eräissä asioissa tehtävä.

Pykälän *2 momentti* koskee uuden lain soveltamista 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin niin sanottuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Tarkoituksena on, että uutta lakia ei sovellettaisi aikaisemmin perustettuihin yhtiöihin, elleivät kyseiset osakkeenomistajat tätä halua. Lain soveltaminen aikaisemmin perustettuihin kiinteistöyhtiöihin edellyttäisi, että yhtiöjärjestykseen otetaan asiasta määräys. Näin ollen ehdotetaan, että uutta lakia ei ilman mainittua yhtiöjärjestyksen määräystä sovellettaisi kiinteistöyhtiöön, jos yhtiön perustamista koskeva rekisteri-ilmoitus on tehty ennen ehdotetun lain voimaantuloa. Yhtiön rekisteröintiajankohtaa ei tässä tapauksessa voida ottaa ratkaisun perustaksi, koska tällöin asunto-osa-

keyhtiölaki voisi tulla sovellettavaksi sellaiseen yhtiöön, jonka osakkeenomistajat eivät ole tätä tarkoittaneet.

Ehdotetun lain 26 §:n 1 momentissa sallitaan yhtiöjärjestyksessä tehtäväksi osake ja ääni -periaatteesta se poikkeus, että kukin osakeryhmä tuottaa yhtä suuren äänimäärän. Sen sijaan ei enää sallittaisi sellaista nykyisin mahdollista yhtiöjärjestyksen määräystä, jonka mukaan kullakin osakkeenomistajalla on yhtä suuri äänimäärä, esimerkiksi yksi ääni. Uudella lailla ei ole tarkoitus muuttaa osakkeenomistajien keskinäisiä päätösvaltasuhteita yhtiöissä, joissa on mainitunkaltainen äänioikeusmääräys. Niinpä *3 momentissa* ehdotetaan, että tällaista yhtiöjärjestyksen määräystä voitaisiin edelleen noudattaa 26 §:n 1 momentin estämättä.

93 §. Osakepääoma ja vanhat luovuttamis- ja hankkimisrajoitukset. Lain 4 §:n mukaista 50 000 markan vähimmäispääomavaatimusta ei sovellettaisi ennen tämän lain voimaantuloa rekisteröityihin yhtiöihin. Näin ollen jo rekisteröityjen yhtiöiden ei tarvitsisi korottaa osakepääomaansa, vaikka se olisi mainittua vähimmäismäärää pienempi. Jos yhtiön osakepääoma on yli 50 000 markkaa, sitä ei toisaalta saa yhtiökokouksen päätöksellä alentaa alle mainitun määrän. Jotta lain vahvistamisen ja sen voimaantulon välisenä aikana ei tarpeettomasti perustettaisi uusia yhtiöitä alle 50 000 markan osakepääomalla, ehdotetaan, että uutta vähimmäispääomavaatimusta sovellettaisiin yhtiöihin, joita koskeva perusilmoitus tehdään lain vahvistamisen jälkeen.

Pykälän mukaan ennen tämän lain voimaantuloa yhtiöjärjestykseen otettuun osakkeen luovuttamista tai hankkimista rajoittavaan määräykseen sovellettaisiin edelleen aikaisempia säännöksiä. Vaikka uuden lain mukaan ei siten sallittaisi esimerkiksi niin sanotun suostumuslausekkeen ottamista yhtiöjärjestykseen, lain voimaantullessa olevaa suostumuslauseketta voitaisiin edelleen soveltaa sellaisenaan.

Lunastusriidat koskevat useimmiten lunastusmenettelyä, koska vanhoissa yhtiöjärjestyksissä menettelysäännökset joko puuttuvat tai ovat vajanaisia. Sen vuoksi ehdotetaan, että menettelyä koskevat säännöt voitaisiin muuttaa uuden lain mukaisiksi tavanomaisella yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevalla määräenemmistöpäätöksellä. Kun itse lunastusoikeudet jäävät ennalleen, ei osakkeenomistajan etu vaadi, että menettelytapamuutos tehdään yksimielisellä päätöksellä.

94 §. Vanhan lain mukaiset osakekirjat. Ehdotetun lain 15 §:n 1 momentti poikkeaa voimassa olevasta oikeudesta siten, että osakekirjat tulisivat pakollisiksi ja kustakin huoneistosta annettaisiin vain yksi osakekirja. Pykälän mukaan ei kuitenkaan olisi tarpeen, että esimerkiksi useat osakekirjat yhdistettäisiin yhdeksi osakekirjaksi. Jollei yhtiössä ole lainkaan ollut osakekirjoja lain voimaan tullessa, ei niitä uuden lain johdosta myöskään tarvitsisi antaa. Mainittu 15 §:n 1 momentin säännös tulisi kuitenkin kaikilta osiltaan sovellettavaksi, jos yhtiössä päätetään vaihtaa kaikki osakekirjat tai antaa osakkeista osakekirjat.

95 §. Tilinpäätös. Ehdotetun lain 6 luvussa on eräitä nykyisestä poikkeavia tilinpäätöstä koskevia säännöksiä. Pykälän *1 momentin* mukaan näitä muuttuneita säännöksiä ei kuitenkaan olisi tarpeen soveltaa tilinpäätökseen, joka laaditaan ennen uuden lain voimaantuloa alkaneelta tilikaudelta. Säännös ei kuitenkaan estäisi näin menettelemästä.

Ehdotetun lain 75 §:n mukainen rakennusrahasto korvaisi tähänastisen vararahaston. Tätä koskevat muutokset olisi toteutettava asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksissä. Koska 1 momentin mukaan tilinpäätös ennen lain voimaantuloa alkaneelta tilikaudelta saadaan vielä laatia aikaisempien säännösten mukaisesti, ehdotetaan, että vararahasto olisi muutettava rakennusrahastoksi viimeistään toisessa lain voimaantulon jälkeen laadittavassa tilinpäätöksessä.

96 §. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen uuden lain mukaiseksi. Asunto-osakeyhtiöiden, joiden yhtiöjärjestykset sisältävät ehdotetun lain vastaisia määräyksiä tai ovat sen mukaan puutteellisia, ei tarvitsisi välttämättä muuttaa yhtiöjärjestyksiään. Jotta yhtiöjärjestyksissä olevat ristiriitaisuudet uuden lain kanssa kuitenkin saataisiin vähitellen poistettua, ehdotetaan, että jos yhtiö aikoo muuttaa yhtiöjärjestystään joltakin osin, sen olisi samalla muutettava se joka suhteessa uuden lain mukaiseksi. Tämä vaatimus ei kuitenkaan koskisi huoneistojen pinta-alojen mainitsemista yhtiöjärjestyksessä. Pinta-alat ovat usein vastikkeen määräytymisperusteena ja ne saattavat olla eri tavoin jyvitettyjä. Tämän vuoksi yhtiöitä ei voida velvoittaa muuttamaan näitä pinta-aloja ehdotuksen 8 §:ssä säädetyllä tavalla mitatuiksi.

1.2. Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita

Ulkomaalaisten mahdollisuuksia yritystoiminnan harjoittamiseen yhteisömuodossa sekä omaisuuden omistamiseen Suomessa säännellään esillä olevassa niin sanotussa rajoituslaissa, joka on peräisin vuodelta 1939. Laki ulotettiin vuonna 1974 koskemaan soveltuvin osin myös asunto-osakeyhtiöitä, jotka on rekisteröity sen jälkeen. Tästä johtuu, että huomattavassa osassa asunto-osakeyhtiöitämme on asunto-osakkeiden ulkomaalaisomistus kielletty. Tällaisen yhtiöin yhtiöjärjestyksessä on ulkomaalaisomistuksen kieltävä niin sanottu ulkomaalaislauseke. Yhtiön osakekirjat on myös varustettu kieltomerkinnällä. Tällaista niin sanottua sidottua osaketta ei saa luovuttaa ulkomaalaiselle. Luovutuskiellon merkitystä lieventää jossain määrin se, että valtioneuvosto voi lain 13 a §:n nojalla tietyin edellytyksin myöntää luovutuskiellosta yksittäistapauksessa poikkeuksen.

Lain 2 §:n 3 momenttia ehdotetaan nyt muutettavaksi siten, että sovellettaessa lakia suomalaiseen asunto-osakeyhtiöön ulkomaalainen rinnastettaisiin Suomen kansalaiseen, jos ulkomaalaisella on kotipaikka Suomessa. Riittävänä lievennyksenä on pidetty sitä, että muutos koskee Suomessa vakinaisesti asuvia, ei sen sijaan muussa maassa asuvia ulkomaalaisia. Tarkoituksena on nimenomaan parantaa ulkomaalaisten asunnon hankkimismahdollisuuksia.

Ulkomaalaisella on säännöksessä tarkoitetulla tavalla kotipaikka Suomessa, jos hänet on merkitty väestökirjalaissa (141/69) tarkoitettuun kotipaikkarekisteriin. Mainitun lain 2 §:n mukaan väestökirjoja pidetään Suomen kansalaisista ja eräin poikkeuksin myös kaikista Suomessa vakinaisesti asuvista ulkomaalaisista. Se, mitä vakinaisella asumisella tässä tarkoitetaan, käy ilmi väestökirja-asetuksen 20 §:stä (184/84). Sen mukaan ulkomaalainen, jonka oleskelu Suomessa on kestänyt tai on tarkoitettu kestämään yhtämittaisesti kauemmin kuin vuoden, on velvollinen viipymättä ilmoittautumaan asuinpaikkansa rekisteritoimistolle väestörekisteriin ja kotipaikkarekisteriin merkitsemistä varten.

Ehdotettu muutos koskisi ulkomaisia luonnollisia henkilöitä, ei sen sijaan ulkomaisia yhteisöjä ja säätiöitä eikä myöskään sellaisia suomalaisia yhteisöjä ja säätiöitä, jotka laissa rinnastetaan ulkomaalaisiin. Ulkomaalaisella tarkoitetaan paitsi toisen maan kansalaista myös kansalaisuudetonta henkilöä. Ulkomaalainen, jolla on täällä kotipaikka, saisi hankkia omistukseensa asunto-osakeyhtiön sidottujakin osakkeita. Ehdotetussa muutoksessa ulkomaalaisen mahdollisuutta asunto-osakkeiden hankkimiseen ei ole rajoitettu pelkästään asunnon hankintaan. Niinpä ulkomaalainen, jolla on täällä kotipaikka, voisi rajoituslain muiden säännösten estämättä myös hankkia sellaisen loma-asunnon, jonka hallinta perustuu asunto-osakkeiden omistamiseen.

2. Voimaantulo

Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo ei vaadi asunto-osakeyhtiöiltä tai viranomaisilta erityisiä valmistelutoimia. Koska kysymyksessä on kuitenkin vanhan lain uudistaminen kokonaisuudessaan, on syytä varata näille tahoille riittävä aika perehtyä uusiin säännöksiin. Koska asunto-osakeyhtiöiden hallintoelinten toimikausi ja tilikausi on usein kalenterivuosi, ehdotetaan laki tulevaksi voimaan vuoden kuluttua sen hyväksymistä ja vahvistamista seuraavan kalenterivuoden alusta.

Rajoituslain muutos ehdotetaan sen sijaan tulevaksi voimaan heti, kun laki on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Asunto-osakeyhtiölaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleisiä säännöksiä

1 §

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä:

1) jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi; ja

2) jonka jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

2 §

Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön

Tätä lakia on, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin, sovellettava myös sellaiseen osakeyhtiöön, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä, mutta jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Tätä lakia on sovellettava niin ikään sellaiseen ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, jossa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksen perusteella varattu osakkeenomistajille 1 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

3 §

Osakeyhtiölain soveltaminen

Asunto-osakeyhtiöön sovelletaan myös osakeyhtiölain (734/78):

1) 1 luvun 2 §:n säännöstä konsernista;

2) 2 luvun säännöksiä yhtiön perustamisesta lukuun ottamatta 3 §:ää;

3) 4 luvun säännöksiä osakepääoman korottamisesta;

4) 6 luvun säännöksiä osakepääoman alentamisesta;

5) 10 luvun 7—13 §:n säännöksiä tilintarkastuksesta lukuunottamatta konsernia koskevia säännöksiä;

6) 12 luvun 1 §:n 1 momenttia, 2 §:n 1 momenttia, 4 §:n 1 momenttia sekä 5 ja 6 §:ää;

7) 13 luvun säännöksiä selvitystilasta ja purkamisesta lukuun ottamatta 2 ja 3 §:ää;

8) 14 luvun säännöksiä sulautumisesta lukuun ottamatta 8 §:ää;

9) 15 luvun säännöksiä vahingonkorvausvelvollisuudesta siten, että toimitusjohtajaa koskevia säännöksiä sovelletaan isännöitsijään ja osakeyhtiölain vastaisesta menettelystä aiheutuva vastuu syntyy myös tämän lain vastaisesta menettelystä; sekä

10) 16 luvun säännöksiä, lukuun ottamatta 7—9 §:ää.

Edellä 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuun yhtiöön sovelletaan lisäksi osakeyhtiölain 10 luvun säännöksiä tilintarkastuksesta konsernissa, 11 luvun säännöksiä konsernitilinpäätöksestä sekä 12 luvun 1 §:n 2 momenttia, 2 §:n 2 momenttia ja 4 §:n 2 ja 3 momenttia.

4 §

Osakepääoma ja osakkeet

Asunto-osakeyhtiöllä on oltava osakkeisiin jaettu osakepääoma. Osakkeita on oltava vähintään kolme ja niillä tulee olla sama nimellisarvo. Osakepääoman on oltava vähintään 50 000 markkaa.

Yhtiön osakkeenomistajat eivät ole henkilökohtaisesti vastuussa yhtiön velvoitteista.

5 §

Yhtiövastike

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.

Yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä perittäväksi siten, että erilaisia menoja varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus.

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta;

2) kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksista ja uudistuksista, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi; sekä

4) yhtiölle lain mukaan kuuluvista velvoitteista.

6 §

Uuden omistajan vastuu yhtiövastikkeesta

Osakkeen siirtyessä uudelle omistajalle tämä on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien.

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyömästä yhtiövastikkeesta kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä uudelle omistajalle.

7 §

Huoneisto ja muut tilat

Mitä jäljempänä tässä laissa säädetään huoneistosta, koskee myös muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden.

8 §

Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava:

1) yhtiön toiminimi;

2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;

3) yhtiön tarkoituksensa toteuttamiseksi omistamien ja hallitsemien rakennusten sijainti ja kiinteistön hallintaperuste;

4) osakepääoma;

5) osakkeiden nimellisarvo;

6) huoneiston sijainti rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja noudattaen laskettu huoneiston pinta-ala sekä huoneiston käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä;

7) järjestysnumerolla yksilöitynä mitkä osakkeet *(osakeryhmä)* tuottavat oikeuden hallita mitäkin huoneistoa, jolloin osakeryhmä voi käsittää myös vain yhden osakkeen;

8) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot ja muut tilat;

9) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan;

10) hallituksen jäsenten, varajäsenten, tilintarkastajien ja varatilintarkastajien lukumäärä tai enimmäis- ja vähimmäismäärä sekä toimikausi;

11) miten kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan;

12) varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat; sekä
13) yhtiön tilikausi.

2 luku

Osakkeet

9 §

Osakkeiden yhtäläisyys

Asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista ja yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

10 §

Osakkeiden luovutettavuus

Osake voidaan rajoituksitta hankkia ja luovuttaa, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Yhtiöjärjestyksessä näitä oikeuksia voidaan rajoittaa vain 11 ja 12 §:n, ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 3 §:n sekä valtion lainoittamasta asuntotuotannosta annetun lainsäädännön mukaisesti.

Samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää eikä pantata, paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon.

11 §

Osakkeiden lunastaminen

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla tai nimeltä mainitulla julkisyhteisöllä on oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake ilmoittamalla lunastusvaatimuksestaan yhtiön hallitukselle. Yhtiöjärjestyksessä on tällöin määrättävä:

1) keillä on lunastusoikeus ja mitä saantotilanteita se koskee;
2) milloin ja miten hallituksen tulee antaa lunastukseen oikeutetuille tieto osakkeen siirtymisestä uudelle omistajalle;
3) lunastushinnan määräytymisen peruste;
4) lunastusvaatimuksen esittämisen määräaika, joka saa olla enintään kaksi kuukautta siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle; sekä
5) lunastushinnan suorittamisen määräaika, joka saa olla enintään kuukausi 4 kohdassa tarkoitetun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushinta ei vielä tällöin ole tiedossa tai se on 13 §:n mukaisesti tullut riitaiseksi, enintään kuukausi lunastushinnan vahvistamisesta.

Jos samalla saannolla on hankittu useisiin osakeryhmiin kuuluvat osakkeet, on ne kaikki lunastettava, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Lunastamiseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus on hallituksen ratkaistava arvalla, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Hallitus ei saa suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan.

12 §

Omat osakkeet

Asunto-osakeyhtiö ei saa vastiketta vastaan hankkia eikä ottaa pantiksi omaa eikä emoyhtiönsä osaketta. Tämän kiellon vastainen sopimus on mitätön. Yhtiö voi kuitenkin ostaa huutokaupassa sen omasta saamisesta ulosmitatun osakkeen ja lunastaa osakkeen 87 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöllä on oikeus osakepääomaa ja arvonkorotusrahastoa alentamatta muulla omalla pääomalla lunastaa osake tarjouksesta tai osakkeen siirtyessä uudelle omistajalle. Yhtiöjärjestykseen on, jos lunastusoikeus koskee uudelle omistajalle siirtynyttä osaketta, otettava 11 §:n 1 momentin 3—5 kohdassa tarkoitetut määräykset. Yhtiöllä on etuoikeus lunastamiseen ennen muita lunastamiseen oikeutettuja, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty.

Yhtiön on ilmoitettava lunastusvaatimuksensa uudelle omistajalle 11 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetussa määräajassa.

13 §

Lunastusriidat

Lunastusoikeutta ja lunastushinnan määrää koskevat riidat on käsiteltävä yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty, että tällaiset riidat on ratkaistava välimiesmenettelyssä.

Siihen asti kunnes lunastusvaatimuksesta on sovittu tai sitä koskeva riita on lainvoimaisesti ratkaistu, ei sillä, jolle osake on siirtynyt, ole muuta osakkeeseen perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita huoneistoa sekä oikeus voittoon

ja etuoikeus uuden osakkeen merkitsemiseen osakepääomaa korotettaessa. Tänä aikana häneen sovelletaan osakkeenomistajaa koskevia yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiövastikkeen maksamisesta. Osakkeen merkinnästä johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät sille, joka käyttää lunastusoikeutta.

Jos lunastushinnan suuruutta koskevan yhtiöjärjestyksen määräyksen soveltaminen tuottaisi jollekin kohtuutonta etua, voidaan lunastushintaa sovitella.

14 §

Osakepääoman korottaminen eräissä tapauksissa

Jos yhtiö korottaa osakepääomaansa siten, että merkittäväksi annettavat osakkeet tuottavat hallintaoikeuden yhtiön välittömässä hallinnassa olevaan huoneistoon tai rakennettavaan uuteen huoneistoon, korottamista koskevassa päätöksessä on mainittava:

1) kunkin edellä sanotun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärä, joka on määriteltävä samoilla perusteilla kuin yhtiön muiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrä; ja

2) osakkeesta maksettava määrä ja peruste, jonka mukaan osakkeet annetaan silloin, kun useampi haluaa merkitä samat osakkeet, jollei näistä seikoista päättämistä anneta hallituksen tehtäväksi.

Korottamispäätöksen yhteydessä on yhtiöjärjestystä muutettava siten, että siitä käyvät ilmi 1 momentissa tarkoitettujen huoneistojen osalta 8 §:n 6 ja 7 kohdassa mainitut seikat.

15 §

Osakekirja

Osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava Suomen Pankin setelipainossa tai muussa turvapainatukseen erikoistuneessa painolaitoksessa painettu osakekirja.

Osakekirja saadaan asettaa vain nimetylle henkilölle ja antaa vain osakeluetteloon merkitylle omistajalle. Osakekirjaa ei saa antaa, ennen kuin yhtiö tai osakepääomaa korotettaessa korotus on rekisteröity ja täysi maksu osakkeesta suoritettu.

Osakekirjaan on painettuna merkittävä yhtiön toiminimi, osakkeen tai osakkeiden numerot ja nimellisarvo, minkä huoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa sekä maininta yhtiöjärjestyksessä olevasta 11 tai 12 §:n mukaisesta lunastusoikeudesta.

Osakekirja on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

16 §

Osakekirjaan tehtävät merkinnät

Jos osakekirjaan merkityssä hallintaoikeuden kohteessa tai muussa osakkeenomistajan oikeuksiin vaikuttavassa seikassa tapahtuu yhtiöjärjestyksen muuttamisen johdosta muutos, on osakekirjassa oleva maininta oikaistava vastaavasti.

Kun osake on mitätöity, sen nimellisarvoa on alennettu tai yhtiö on purettu, osakekirjaan on tehtävä siitä merkintä.

Kun osakekirja on kuolettamisen yhteydessä annettu toisen sijaan, on osakekirjassa siitä mainittava.

17 §

Osakekirjan vaihtaminen

Jos osakeryhmää muutetaan huoneiston jakamisen tai laajentamisen taikka huoneistojen yhdistämisen tai muun toimenpiteen vuoksi, hallituksen on annettava uutta tilannetta vastaava osakekirja ja mitätöitävä entinen. Osakekirjan vaihtamisesta saadaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

18 §

Väliaikaistodistus

Ennen osakekirjan antamista asunto-osakeyhtiö voi antaa nimetylle henkilölle asetetun todistuksen, joka koskee oikeutta yhteen osakeryhmään ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan (*väliaikaistodistus*). Todistukseen on pyynnöstä tehtävä merkintä osakkeesta suoritetuista maksuista. Todistuksen allekirjoittamisesta ja siihen otettavista tiedoista on voimassa, mitä 15 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään osakekirjasta.

19 §

Velkakirjalain soveltaminen

Jos osakekirja tai väliaikaistodistus luovutetaan tai pantataan, on vastaavasti sovellettava, mitä velkakirjalain (622/47) 13, 14 ja 22 §:ssä

säädetään. Säännöksiä sovellettaessa on sillä, jolla on osakekirja tai väliaikaistodistus hallussaan ja joka siihen yhtiön toimesta tehdyn merkinnän taikka isännöitsijäntodistuksen mukaan on viimeksi merkitty omistajana osakeluetteloon, edellytettävä olevan velkakirjalain 13 §:n 2 momentissa tarkoitetun kaltainen oikeus määrätä osakekirjasta tai väliaikaistodistuksesta.

20 §

Osakeluettelo ja sen julkisuus

Kun yhtiö on perustettu, hallituksen on viivytyksettä laadittava osakeluettelo. Siihen merkitään kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä ja huoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden,osakekirjojen antamispäivä sekä omistajan nimi ja postiosoite. Luonnollisten henkilöiden kansalaisuus ja syntymäaika on myös mainittava. Vaadittaessa on lisäksi merkittävä huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus.

Sille, joka pyytää saada tutustua osakeluetteloon, on hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän kohtuullisessa ajassa varattava siihen tilaisuus.

Jokaisella on oikeus saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta. Jäljennöksestä voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

21 §

Muutosmerkinnät osakeluetteloon

Osakkeen saajan yhtiölle ilmoittama saanto ja muu muutos, joka koskee osakeluettelossa olevaa seikkaa, on viivytyksettä merkittävä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Edellytyksenä saannon merkitsemiselle osakeluetteloon on lisäksi, että osakkeen saaja esittää selvityksen säädetyn leimaveron suorittamisesta. Merkintä on päivättävä. Jos yhtiössä on 11 tai 12 §:n mukainen lunastusoikeus, ei merkintää saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä.

Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen avoimella siirrolla, on osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen kirjoitettava uuden omistajan nimi ennen kuin saanto merkitään luetteloon.

Osakkeen uuden omistajan vaatimuksesta osakeluettelon pitäjän on kirjoitettava osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen todistus osakeluetteloon merkitsemisestä ja sen päivämäärästä.

22 §

Osakkeenomistajalle kuuluvien oikeuksien käyttäminen

Osakkeen uusi omistaja saa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia yhtiössä, kun hänet on merkitty osakeluetteloon tai hän on esittänyt saannostaan luotettavan selvityksen.

Osakkeen tuottamaa hallintaoikeutta saa kuitenkin käyttää siitä lähtien, kun yhtiölle on yhtiövastikkeen perimistä varten ilmoitettu osakkeen uusi omistaja.

3 luku

Yhtiökokous

23 §

Päätösvalta

Osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa yhtiön asioissa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle.

24 §

Osallistuminen yhtiökokoukseen

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä puhevaltaa, jollei tässä laissa ole toisin säädetty.

Yhtiölle tai sen tytäryhtiölle kuuluvan osakkeen nojalla ei saa osallistua yhtiökokoukseen. Sellaista osaketta ei oteta lukuun, kun pätevän päätöksen syntymiseen tai tietyn oikeuden käyttämiseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus tai suostumus osakkeenomistajilta, joilla on määräosa yhtiön osakkeista.

Jos osakeryhmän omistaa yhteisesti useampi kuin kaksi, he voivat käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia yhtiökokouksessa vain yhteisen edustajan kautta.

25 §

Asiamies ja avustaja

Osakkeenomistaja käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä. Asiamiehen tulee esittää päi-

vätty valtakirja. Yhtiön rakennuksessa asuvien osakeryhmän yhteisomistajien valtuutukseksi voidaan hyväksyä muunkinlainen selvitys. Valtuutus koskee yhtä kokousta. Kirjallisesti annettu valtuutus voi kuitenkin olla voimassa enintään kolme vuotta.

Osakkeenomistajalla saa yhtiökokouksessa olla avustaja.

26 §

Äänioikeus

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhtä suuren äänimäärän.

Yhtiökokouksessa kukaan ei saa äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty.

27 §

Osakkeenomistajan esteellisyys

Osakkeenomistaja ei saa itse tai asiamiehen välityksellä äänestää yhtiökokouksessa asiasta, joka koskee vastuuvapauden myöntämistä hänelle, kannetta häntä vastaan tai hänen vapauttamistaan vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta yhtiötä kohtaan taikka hänen huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan. Osakkeenomistaja ei myöskään saa äänestää asiasta, joka koskee kannetta muuta henkilöä vastaan tai tämän vapauttamista velvoitteesta, jos hänellä on asiassa odotettavissa olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Osakkeenomistajaa koskevia säännöksiä sovelletaan myös hänen asiamieheensä.

28 §

Kokouspaikka

Yhtiökokous on pidettävä soveliaissa tiloissa yhtiön kotipaikassa, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty, että kokous on pidettävä tai voidaan pitää jollakin toisella nimetyllä paikkakunnalla Suomessa. Erittäin painavista syistä yhtiökokous saadaan pitää muuallakin.

29 §

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kokouksessa on esitettävä tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus.

Kokouksessa on päätettävä:

1) tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;

2) toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;

3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

4) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle; sekä

5) muista asioista, jotka yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiössä pidetään tilikauden aikana varsinaisia yhtiökokouksia useampia kuin yksi. Tällöin 2 momentin 4 ja 5 kohdassa tarkoitetuista asioista voidaan päättää yhtiökokouksessa, joka pidetään myöhemmin kuin 1 momentissa on säädetty.

30 §

Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten.

Kokouskutsu on toimitettava neljäntoista päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

31 §

Asian saattaminen yhtiökokoukseen

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

32 §

Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua kokous koolle 51 §:n 3 momentissa tarkoitetussa tapauksessa. Jollei yhtiökokousta, joka tämän

lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan on pidettävä, ole kutsuttu säädetyssä järjestyksessä koolle, lääninhallituksen tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan tai osakkeenomistajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella.

33 §

Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava aikaisintaan neljä viikkoa ja, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty pitempää aikaa, viimeistään viikkoa ennen kokousta. Mikäli päätöksen tekeminen yhtiökokouksessa käsiteltävässä asiassa siirretään jatkokokoukseen, siihen on toimitettava eri kutsu, jos kokous pidetään myöhemmin kuin neljän viikon kuluttua. Jos yhtiöjärjestyksen mukaan päätöksen pätevyyden edellytyksenä on, että päätös tehdään kahdessa yhtiökokouksessa, ei kutsua jälkimmäiseen saa toimittaa, ennen kuin edellinen kokous on pidetty. Kutsussa on mainittava edellisessä kokouksessa tehty päätös.

Kutsu on toimitettava yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Jos kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen muuttamista 41 tai 42 §:ssä mainituin tavoin tai 45 §:ssä tarkoitettua asiaa, on lisäksi lähetettävä kirjallinen kutsu jokaiselle osakkeenomistajalle yhtiölle ilmoitettuun osoitteeseen.

Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat. Yhtiöjärjestyksen muuttamista tarkoittavan ehdotuksen pääasiallinen sisältö on esitettävä kutsussa.

34 §

Tilinpäätösasiakirjojen nähtävänä pitäminen

Kun yhtiökokouksessa käsitellään tilinpäätöstä, on sitä koskevat asiakirjat tai niiden jäljennökset toimitettava osakkeenomistajille kokouskutsun mukana tai pidettävä vähintään viikon ajan ennen kokousta isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan luona tai kokouskutsussa ilmoitetussa muussa paikassa osakkeenomistajien nähtävänä. Kokouskutsussa on viimeksi mainitussa tapauksessa mainittava myös aika, jolloin asiakirjoihin voi perehtyä, jollei yhtiöllä ole säännöllisinä aikoina auki olevaa konttoria.

Asiakirjoista on lähetettävä postitse jäljennös sitä pyytävälle osakkeenomistajalle. Lähettämisestä saadaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

35 §

Puutteellisen kokouskutsun vaikutus

Asiasta, jossa ei ole noudatettu tämän lain tai yhtiöjärjestyksen kokouskutsua tai asiakirjan nähtävänä pitämistä koskevia säännöksiä, ei saa tehdä päätöstä ilman niiden osakkeenomistajien suostumusta, joita laiminlyönti koskee. Jos asia yhtiöjärjestyksen mukaan on kokouksessa käsiteltävä, yhtiökokous saa päättää siitä, vaikkei asiaa ole mainittu kokouskutsussa.

36 §

Menettely yhtiökokouksessa

Yhtiökokouksen puheenjohtajan valitsee yhtiökokous, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelo. Kokouksen puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, asiamiehistä ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä *(ääniluettelo)*.

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että kokouksessa tehdyistä päätöksistä laaditaan pöytäkirja. Ääniluettelo on merkittävä pöytäkirjaan tai liitettävä siihen. Pöytäkirjaan on merkittävä kokouksessa tehdyt päätökset sekä, milloin päätöksestä on äänestetty, äänestyksen tulos. Lisäksi pöytäkirjaan on otettava hyväksymättä jätetyt yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat ehdotukset. Pöytäkirja on puheenjohtajan ja vähintään yhden kokouksessa sitä varten valitun tarkastajan allekirjoitettava. Pöytäkirja on viimeistään kuukauden kuluttua kokouksesta joko isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan esitettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös pöytäkirjasta tai sen osasta. Jäljennöksestä voidaan periä yhtiön hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Pöytäkirjat on säilytettävä luotettavalla tavalla.

37 §

Yhtiön johdon tiedonantovelvollisuus

Hallituksen ja isännöitsijän tulee osakkeenomistajan pyynnöstä antaa yhtiökokouksessa tarkempia tietoja sellaisista seikoista, jotka saattavat vaikuttaa yhtiön tilinpäätöksen, taloudellisen aseman tai muun kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin.

Jos osakkeenomistajan kysymykseen voidaan vastata vain sellaisten tietojen perusteella, jotka eivät ole kokouksessa käytettävissä, siihen saadaan vastata kirjallisesti kahden viikon kuluessa. Vastaus on lähetettävä kysymyksen tehneelle osakkeenomistajalle ja pyynnöstä esitettävä muille osakkeenomistajille.

38 §

Päätöksenteko

Yhtiökokouksen päätökseksi tulee, jollei tästä laista muuta johdu, se mielipide, jota enemmän kuin puolet annetuista äänistä on kannattanut tai, äänten mennessä tasan, johon puheenjohtaja yhtyy. Vaaleissa katsotaan valituiksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Yhtiökokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että valituksi tulee vain, jos saa yli puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaistaan vaali arvalla.

Tässä laissa säädettyä enemmistövaatimusta saadaan yhtiöjärjestyksessä tiukentaa ja vaalien osalta myös lieventää.

39 §

Yhtiövastikkeesta päättäminen eräissä tapauksissa

Ilman jokaisen osakkeenomistajan suostumusta ei voida tehdä päätöstä yhtiövastikkeen perimisestä käytettäväksi lisärakentamiseen tai lisäalueen hankkimiseen lukuunottamatta vähäistä rakentamista tai hankintaa osakkeenomistajien yhteistä tarvetta varten. Vastikkeen maksamisvelvollisuudesta rakennuksen tai huoneiston tuhouduttua säädetään 87 §:ssä.

Päätös yhtiövastikkeen perimisestä käytettäväksi sellaiseen 5 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettuun perusparannukseen tai uudistukseen, jonka tarkoituksena on kohottaa yksinomaan osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa, on pätevä vain, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, ovat sitä kannattaneet.

Kun yhtiön kustannuksella päätetään suorittaa osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin kohdistuva korjaus tai uudistus, josta kunkin huoneiston osalta saatava hyöty ja aiheutuva kustannus on yhtä suuri, yhtiökokous voi samalla päättää, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, sitä kannattavat, että kunkin osakeryhmän omistaja maksaa toimenpiteen johdosta yhtiövastiketta yhtä suuren määrän.

40 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Jollei jäljempänä toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä 38 §:n mukaisesti toisin määrätä, päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on pätevä, mikäli osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, ovat sitä kannattaneet.

41 §

Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että jo annettujen osakkeiden osalta

1) muutetaan osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa,

2) muutetaan huoneiston käyttötarkoitus toiseksi,

3) siihen otetaan 11 §:ssä tai 12 §:n 2 momentissa tarkoitettu lunastuslauseke tai ennestään olevaa lunastuslauseketta laajennetaan tai

4) lisätään osakkeenomistajien maksuvelvoitteita yhtiötä kohtaan muuten kuin 42 §:ssä tarkoitetulla tavalla,

vaatii 40 §:n mukaisen määräenemmistön kannatuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumuksen, joiden osakkeita muutos välittömästi koskee.

42 §

Yhtiövastikkeen määräytymisperusteen muuttaminen

Päätös yhtiöjärjestykseen otetun vastikeperusteen muuttamisesta jo annettujen osakkeiden osalta vaatii 40 §:n mukaisen määräenemmistön kannatuksen lisäksi niiden osakkeen-

omistajien suostumuksen, joiden maksuvelvollisuus muutoksen johdosta kasvaisi.

Päätös vastikeperusteen muuttamisesta siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus, on kuitenkin pätevä, jos päätös on tehty 40 §:ssä säädetyllä tavalla.

43 §

Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiöjärjestykseen sisältyvä kohtuuttomuuteen johtava määräys muutetuksi niin, että kohtuuttomuus poistuu. Jos yhtiökokous ei hyväksy tätä tarkoittavaa yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaa ehdotusta tai siihen ei saada tarvittavaa suostumusta, on hallituksella ja osakkeenomistajalla oikeus nostaa yhtiön kotipaikan alioikeudessa kanne yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Hallitus ei saa panna kannetta vireille, elleivät ehdotusta ole kokouksessa kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on ollut yli puolet annetuista äänistä. Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.

Kanne on nostettava niitä osakkeenomistajia vastaan, jotka kokouksessa ovat vastustaneet yhtiöjärjestyksen muuttamista tai ovat evänneet suostumuksen antamisen. Tuomioistuimen on varattava yhtiölle tilaisuus tulla kuulluksi.

Tuomioistuin voi muuttaa yhtiöjärjestystä, jos yhtiöjärjestyksen määräys johtaa kohtuuttomuuteen siten, että se tuottaa osakkeenomistajalle merkittävää etua toisten osakkeenomistajien kustannuksella tai aiheuttaa tälle huomattavaa rasitusta verrattuna toisiin osakkeenomistajiin. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon yhtiöjärjestyksen koko sisältö, yhtiöjärjestystä laadittaessa ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

44 §

Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröiminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva yhtiökokouksen päätös on viivytyksettä ilmoitettava rekisteröitäväksi, eikä sitä saa noudattaa ennen kuin rekisteröiminen on toimitettu. Edellä 43 §:ssä tarkoitettua tuomioistuimen päätöstä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on noudatettava ja se on ilmoitettava rekisteröitäväksi heti, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Jos osakepääomaa tai osakkeen nimellisarvoa koskeva muutos edellyttää rekisteröidyn osakepääoman korottamista tai alentamista, tulee päätös ilmoittaa rekisteröitäväksi ja rekisteröidä vasta samanaikaisesti korottamisen tai alentamisen kanssa.

45 §

Toiminnan lopettaminen sekä omaisuuden luovuttaminen

Päätös yhtiömuodon muuttamisesta, yhtiön asettamisesta selvitystilaan, sulautumisesta toiseen yhtiöön taikka yhtiön omistaman tai hallitseman kiinteistön, rakennuksen tai rakennuksen käyttöoikeuden luovuttamisesta on pätevä vain, jos kaikki osakkeenomistajat suostuvat siihen. Jos luovutus koskee kiinteistön rakentamatonta tai rakentamattomaksi jätettävää osaa taikka vähäistä rakennusta, luovuttamiseen ei kuitenkaan vaadita kaikkien suostumusta.

Kaikkien osakkeenomistajien suostumusta 1 momentissa tarkoitettuun päätökseen ei myöskään vaadita, jos yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Päätös on tällöin pätevä, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat siihen.

46 §

Yleislauseke kielletyistä yhtiökokouksen päätöksistä

Yhtiökokouksessa ei saa tehdä päätöstä, joka on omansa tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

47 §

Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen

Jos yhtiökokouksen päätös ei ole syntynyt asianmukaisessa järjestyksessä tai jos se muutoin on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen, voi osakkeenomistaja, yhtiön hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä nostaa kanteen yhtiötä vastaan päätöksen julistamiseksi pätemättömäksi tai sen muuttamiseksi.

Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jos osakkeenomistajalla on ollut hyväksyttävä syy viivästymiseen ja päätöksen päteväksi jääminen olisi hänelle ilmeisen kohtuutonta, kanne saadaan panna vireille viimeistään vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei kannetta ole nostettu määräajassa, on päätöstä pidettävä pätevänä.

Tuomioistuimen ratkaisu, jolla päätös on julistettu pätemättömäksi tai muutettu, on voimassa myös niihin osakkeenomistajiin nähden, jotka eivät ole yhtyneet kanteeseen. Tuomioistuin voi muuttaa yhtiökokouksen päätöstä vain, jos voidaan todeta, minkä sisältöinen päätöksen olisi pitänyt olla.

48 §

Yhtiökokouksen päätöksen mitättömyys

Yhtiökokouksen päätös on moitekanteesta riippumatta mitätön, jos:

1) päätös on sellainen, ettei sitä lain mukaan voi tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella;

2) päätökseen vaaditaan tämän lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan kaikkien tai tiettyjen osakkeenomistajien suostumus eikä sellaista suostumusta ole annettu; tai

3) kokoukseen ei ole toimitettu kutsua tai kokouskutsusta voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu.

Osakkeenomistaja, hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.

49 §

Asukkaiden osallistumisoikeus

Yhtiössä, jossa on vähintään viisi osakeryhmää ja vähintään viidellä osakeryhmällä eri omistaja, on yhtiön rakennuksessa vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla asuvilla asukkailla oikeus osallistua ja käyttää puhevaltaa sellaisessa yhtiökokouksessa, jossa käsitellään yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai uusimista taikka yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä.

Jos huoneistossa asuu useita henkilöitä, he saavat osallistua kokoukseen yhden valitsemansa henkilön edustamina. Asukkaalla on oikeus käyttää 25 §:ssä tarkoitettua asiamiestä tai avustajaa sekä 31 §:n mukainen oikeus saada 1 momentissa tarkoitettu asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

Jos yhtiökokouksessa käsitellään 1 momentissa tarkoitettua asiaa, on tätä koskeva ilmoitus viimeistään viikkoa ennen kokousta asetettava nähtäville yhtiön rakennuksissa yleisesti käytettäville ilmoitustauluille tai toimitettava jokaiseen huoneistoon, jossa asuu 1 momentissa tarkoitettu asukas.

Yhtiökokouksesta laadittavaan pöytäkirjaan on otettava maininta 1 momentissa tarkoitettujen asukkaiden osallistumisesta kokoukseen. Asukkaalla on samanlainen oikeus kuin osakkeenomistajalla saada pöytäkirja nähtäväkseen ja jäljennös siitä.

4 luku

Yhtiön johto

50 §

Hallitus

Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla hallitus, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Jos yhtiön omistamassa rakennuksessa on vähemmän kuin viisi osakkeenomistajien hallinnassa olevaa asuinhuoneistoa, voi hallitukseen kuulua vähemmän kuin kolme jäsentä. Tällöin on hallituksessa oltava vähintään yksi varajäsen.

Hallituksen jäsenen toimikausi on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Toimikauden tulee päättyä viimeistään neljäntenä vaalin jälkeisenä tilikautena joko uuden vaalin toimittavan yhtiökokouksen tai tilikauden päättyessä.

Hallituksen valitsee yhtiökokous. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osa hallituksen jäsenistä, kuitenkin vähemmän kuin puolet, valitaan muussa järjestyksessä.

Varajäseniin on vastaavasti sovellettava tämän lain säännöksiä hallituksen jäsenistä.

51 §

Hallituksen jäsenen ero

Hallituksen jäsen voi erota toimestaan ennen toimikauden päättymistä. Ennenaikaisesta eroamisesta on ilmoitettava hallitukselle ja, jos eroavaa jäsentä ei ole valittu yhtiökokouksessa, myös sille, joka hänet on valinnut. Hallituksen jäsenen voi erottaa toimestaan se, joka on hänet valinnut.

Jos hallituksen jäsenen toimi tulee kesken toimikautta avoimeksi tai jäsen menettää

53 §:ssä tarkoitetun kelpoisuutensa eikä varajäsentä ole, hallituksen muiden jäsenten on huolehdittava siitä, että uusi jäsen valitaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi, jollei hallitus jäljellä olevine jäsenineen ja varajäsenineen ole päätösvaltainen.

Jos kaikki hallituksen jäsenet eroavat, on jokainen heistä vastuussa siitä, että yhtiökokous kutsutaan koolle valitsemaan uutta hallitusta.

52 §

Isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää.

Isännöitsijän nimittää ja erottaa hallitus.

53 §

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän kelpoisuusvaatimukset

Vähintään puolella hallituksen jäsenistä ja isännöitsijällä on oltava kotipaikka Suomessa, jollei kauppa- ja teollisuusministeriö myönnä lupaa poiketa tästä.

Vajaavaltainen tai konkurssissa oleva ei voi olla hallituksen jäsenenä eikä isännöitsijänä.

54 §

Hallituksen ja isännöitsijän toimivalta

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Jos yhtiöllä on isännöitsijä, hänen on huolehdittava yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Toimiin, jotka yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia taikka jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin, hallitus tai isännöitsijä saa ryhtyä vain yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti, paitsi milloin yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa.

Hallituksen on huolehdittava siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Isännöitsijän on huolehdittava siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

55 §

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän tai, jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan on pyynnöstä annettava osakkeenomistajalle ja osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävälle asianomaista huoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus.

Todistuksesta tulee käydä ilmi:

1) yhtiön taloudellinen tila;
2) yhtiön rakennukset;
3) maa-alueen omistussuhteet;
4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;
5) tiedot huoneistosta;
6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;
7) osakeluetteloon merkitty hallintaoikeuteen kohdistuva rajoitus;
8) päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika;
9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;
10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;
11) yhtiötä vastaan vireillä pantu 43 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee; sekä
12) jos osakkeenomistaja on naimisissa, maininta siitä, käytetäänkö huoneistoa yksinomaan tai pääasiallisesti osakkeenomistajan ja hänen puolisonsa yhteisenä kotina.

Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

56 §

Hallituksen järjestäytyminen ja kokoontuminen

Hallituksessa tulee olla puheenjohtaja, jos siihen kuuluu useampia kuin yksi jäsen. Puheenjohtajan valitsee hallitus, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty tai hallitusta valittaessa toisin päätetty. Äänten mennessä hallituksessa tasan arpa ratkaisee puheenjohtajan vaalin. Isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtajana.

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Puheenjohtajan on kutsuttava hallitus koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii. Jollei puheenjohtajaa ole valittu tai hän on estynyt taikka jos hän vaatimuksesta huolimatta ei

kutsu hallitusta koolle, voi hallituksen jäsen tai isännöitsijä tehdä sen. Isännöitsijällä on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksessa ja käyttää puhevaltaa, jollei hallitus määrätyssä tapauksessa toisin päätä.

Hallituksen kokouksesta on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja ja, jos hallitukseen kuuluu useita jäseniä, yksi hallituksen siihen valitsema jäsen tai kokouksessa läsnä ollut isännöitsijä. Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada eriävä mielipiteensä merkityksi pöytäkirjaan. Pöytäkirjat on numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla.

57 §

Hallituksen päätösvaltaisuus

Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet valitusta määrästä jäseniä, jollei yhtiöjärjestyksessä vaadita suurempaa määrää. Päätöstä ei kuitenkaan saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Jos hallituksen jäsen on estyneenä, hänen tilalleen tulevalle varajäsenelle on varattava sellainen tilaisuus.

Hallituksen päätökseksi tulee, jollei yhtiöjärjestyksessä vaadita määräenemmistöä, se mielipide, jota enemmän kuin puolet läsnäolevista on kannattanut, tai äänten mennessä tasan, johon puheenjohtaja yhtyy.

58 §

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän esteellisyys

Hallituksen jäsen ja isännöitsijä eivät saa ottaa osaa asian käsittelyyn, joka koskee:

1) sopimusta tai muuta oikeustointa hänen ja yhtiön välillä; tai

2) sopimusta tai muuta oikeustointa yhtiön ja kolmannen henkilön välillä, mikäli hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa.

Esteellisyys koskee myös toimimista oikeudenkäyntiasiamiehenä ja muuta puhevallan käyttämistä yhtiön puolesta 1 momentin 1 ja 2 kohdassa mainituissa tilanteissa.

59 §

Yhtiön edustaminen ja toiminimen kirjoittaminen

Hallitus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimen.

Isännöitsijällä on oikeus edustaa yhtiötä sellaisessa asiassa, joka 54 §:n mukaan kuuluu hänen tehtäviinsä.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä on oikeus toiminimen kirjoittamiseen tai että hallitus voi antaa tämän oikeuden jäsenelleen, isännöitsijälle tai muulle henkilölle. Tällaiseen henkilöön on sovellettava 53 ja 58 §:n säännöksiä. Toiminimen kirjoittamisoikeutta voidaan rajoittaa niin, että kahdella tai useammalla henkilöllä on vain yhdessä oikeus kirjoittaa toiminimi. Muuta rajoitusta ei saa merkitä kaupparekisteriin.

Hallitus voi milloin tahansa peruuttaa antamansa toiminimen kirjoittamisoikeuden.

60 §

Kielletyt toimenpiteet

Hallituksen jäsen, isännöitsijä tai muu 59 §:ssä tarkoitettu yhtiön edustaja ei saa ryhtyä sellaiseen oikeustoimeen tai muuhun toimenpiteeseen, joka on omansa tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai osakkeenomistajan kustannuksella.

61 §

Pätemättömän päätöksen täytäntöönpanokielto

Hallituksen jäsen, isännöitsijä tai muu 59 §:ssä tarkoitettu yhtiön edustaja ei saa noudattaa yhtiökokouksen, hallituksen tai isännöitsijän päätöstä, joka on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön.

62 §

Oikeustoimen sitovuus yhtiötä kohtaan

Jos yhtiön edustaja tehdessään oikeustoimen yhtiön puolesta on ylittänyt toimivaltansa, ei oikeustoimi sido yhtiötä, jos se, johon oikeustoimi kohdistui, tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että toimivalta ylitettiin.

5 luku

Tilintarkastus

63 §

Tilintarkastajan valinta

Asunto-osakeyhtiössä tulee olla vähintään yksi tilintarkastaja. Tilintarkastajan valitsee yhtiökokous.

Yhtiökokous voi lisäksi valita yhden tai useamman varatilintarkastajan. Jos yhtiölle on valittu vain yksi tilintarkastaja, eikä tämä ole 65 §:n 4 momentissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yksi varatilintarkastaja. Tämän lain säännöksiä tilintarkastajasta on sovellettava varatilintarkastajaan.

64 §

Tilintarkastajan toimikausi

Tilintarkastajan toimikausi on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Tilintarkastajan tehtävät päättyvät sen varsinaisen yhtiökokouksen lopussa, joka pidetään hänen toimikauteensa sisältyvän viimeisen tilikauden päätyttyä, tai jos hänet on valittu tehtäväänsä toistaiseksi, silloin kun uusi tilintarkastaja on valittu hänen tilalleen.

Tilintarkastaja voi erota toimestaan ilmoittamalla siitä hallitukselle, vaikka hänen toimikautensa ei ole päättynyt. Yhtiökokous voi erottaa tilintarkastajan toimestaan.

Jos tilintarkastajan toimi tulee kesken toimikautta avoimeksi taikka jos tilintarkastaja menettää kelpoisuutensa sanottuun toimeen, eikä varatilintarkastajaa ole, hallituksen on huolehdittava siitä, että uusi tilintarkastaja valitaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

65 §

Tilintarkastajan kelpoisuusvaatimukset

Tilintarkastajan tulee olla Suomessa asuva henkilö tai 4 momentissa tarkoitettu yhteisö. Vajaavaltainen tai konkurssissa oleva ei saa olla tilintarkastajana.

Tilintarkastajalla tulee olla sellainen laskentatoimen ja taloudellisten asiain tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän suorittamiseksi.

Tilintarkastajaksi on valittava Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja taikka 4 momentissa tarkoitettu yhteisö:

1) jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on huoneistoja vähintään 70; tai

2) jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä yhtiökokouksessa, jossa tilintarkastaja on valittava.

Tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Valitun yhteisön on ilmoitettava yhtiön hallitukselle, kenellä on päävastuu tilintarkastuksesta. Tämän henkilön tulee olla Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja. Häneen on sovellettava 66 ja 76 §:n säännöksiä.

66 §

Tilintarkastajan esteellisyys

Tilintarkastajana ei saa olla:

1) yhtiön tai samaan konserniin kuuluvan yhtiön hallituksen tai hallintoneuvoston jäsen, toimitusjohtaja tai isännöitsijä taikka se, jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka hoidon valvonta;

2) se, joka on yhtiön palveluksessa tai muutoin alistus- tai riippuvuussuhteessa yhtiöön, sen hallituksen jäseneen tai muuhun 1 kohdassa mainittuun henkilöön; eikä

3) edellä 1 kohdassa mainitun henkilön aviopuoliso, veli tai sisar taikka se, joka on häneen suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuus- tai lankoussuhteessa tai sellaisessa lankoussuhteessa, että toinen heistä on naimisissa toisen veljen tai sisaren kanssa.

Jos asunto-osakeyhtiö on tytäryhtiö, sen tilintarkastajaksi ei saa valita henkilöä, jota ei saa valita emoyhtiön tilintarkastajaksi.

Tilintarkastajalla ei saa olla rahalainaa yhtiöltä tai muulta samaan konserniin kuuluvalta yhtiöltä.

67 §

Lääninhallituksen määräämä tilintarkastaja

Lääninhallituksen on ilmoituksesta määrättävä yhtiölle kelpoisuusehdot täyttävä tilintarkastaja, jos:

1) yhtiöllä ei ole 65 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetut kelpoisuusehdot täyttävää tilintarkastajaa tai tilintarkastaja on 66 §:n mukaan esteellinen;

2) yhtiökokous ei 65 §:n 3 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta huolimatta ole valinnut säännöksessä mainittua tilintarkastajaa;

3) yhtiöjärjestykseen otettua tilintarkastajien lukumäärää tai kelpoisuutta koskevaa määräystä on rikottu; tai

4) yhtiökokous ei 65 §:n 3 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta vaatimuksesta huolimatta ole valinnut säännöksessä mainittua tilintarkastajaa.

Ilmoituksen saa lääninhallitukselle tehdä 1 momentin 1—3 kohdan perusteella kuka tahansa ja 4 kohdan perusteella osakkeenomistaja. Viimeksi mainitussa tapauksessa ilmoitus on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Hallitus on velvollinen tekemään ilmoituksen, jollei yhtiökokous viivytyksettä valitse kelpoisuusehdot täyttävää tilintarkastajaa.

Ennen kuin lääninhallitus määrää tilintarkastajan, yhtiön hallitukselle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Määräys on voimassa siihen asti, kunnes yhtiölle on säädetyssä järjestyksessä valittu tilintarkastaja lääninhallituksen määräämän tilalle.

68 §

Erityinen tarkastus

Osakkeenomistaja voi vaatia erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Tätä koskeva ehdotus on tehtävä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai siinä yhtiökokouksessa, jossa asia kokouskutsun mukaisesti on käsiteltävä. Jos ehdotusta ovat kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, mutta kokous ei ole ehdotusta hyväksynyt, osakkeenomistaja voi kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta hakea lääninhallitukselta tarkastajan määräämistä.

Lääninhallituksen on varattava yhtiön hallitukselle tilaisuus tulla kuulluksi. Jos hakemus koskee tietyn henkilön toimenpiteitä, tilaisuus on varattava myös hänelle. Hakemukseen on suostuttava, jos tarkastukseen katsotaan olevan painavia syitä. Lääninhallitus voi määrätä yhden tai useamman tarkastajan. Tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio.

Tarkastajaan on sovellettava tämän lain säännöksiä tilintarkastajasta. Yhtiökokous ei kuitenkaan saa erottaa häntä toimestaan.

Tarkastuksesta on yhtiökokoukselle annettava lausunto, joka on pyynnöstä lähetettävä myös osakkeenomistajalle. Isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan on vähintään viikon aikana ennen yhtiökokousta varattava tilaisuus lausuntoon perehtymiseen osakkaalle, joka sitä pyytää. Lausunnon on oltava nähtävillä yhtiökokouksessa.

6 luku

Tilinpäätös ja yhtiön varojen käyttäminen

69 §

Tilinpäätöksen laatimisvelvollisuus

Kultakin tilikaudelta on laadittava tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen. Tilinpäätös on laadittava kirjanpitolain (655/73) ja tämän luvun säännösten mukaan. Kirjanpitolautakunta voi kirjanpitolaissa säädetyllä tavalla antaa ohjeita ja lausuntoja asunto-osakeyhtiön tilinpäätöksen laatimisesta.

Tilinpäätösasiakirjat on annettava tilintarkastajille vähintään kuukausi ennen varsinaista yhtiökokousta, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

70 §

Tilinpäätöksen sisältö

Hallituksen ja isännöitsijän on päivättävä ja allekirjoitettava tilinpäätös. Jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä on esittänyt eriävän mielipiteen tilinpäätöksestä, on tätä koskeva lausuma liitettävä siihen hänen vaatimuksestaan.

Tilinpäätökseen on sisällytettävä tuloslaskelma ja tase viimeistä edelliseltä tilikaudelta. Jos tilikauden aikana on muutettu tuloslaskelman tai taseen erittelyä, on aikaisempaan tilinpäätökseen sisältyviä tietoja mahdollisuuksien mukaan yhdisteltävä niin, että niitä voidaan verrata myöhempään tilinpäätökseen.

71 §

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tuloslaskelmassa tai taseessa taikka niiden liitteenä on sen lisäksi, mitä muuten on säädetty, annettava seuraavat tiedot:

1) yhtiön hallussa olevat omat osakkeet sekä

huoneistot, joiden hallintaan ne oikeuttavat;

2) yhtiön omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet; sekä

3) yhtiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset ja tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat.

72 §

Toimintakertomus

Toimintakertomus on laadittava hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Siinä on annettava tiedot:

1) yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;

2) talousarvion toteutumisesta;

3) yhtiön tilaa ja rakennuksia koskevista tärkeistä seikoista, joita ei selvitetä tuloslaskelmassa tai taseessa;

4) olennaisista tapahtumista, jotka ovat sattuneet tilikauden päätyttyä; sekä

5) emoyhtiön nimestä, jos yhtiö on tytäryhtiö.

73 §

Oma pääoma

Asunto-osakeyhtiön oma pääoma on taseessa jaettava sidottuun ja vapaaseen pääomaan.

Sidottua pääomaa ovat osakepääoma, rakennusrahasto ja arvonkorotusrahasto, joita saadaan alentaa vain siten kuin 74 ja 75 §:ssä sekä osakepääoman osalta erikseen säädetään.

Muu oma pääoma on vapaata pääomaa. Tilikauden voitto ja voitto edellisiltä tilikausilta ilmoitetaan erikseen vapaan pääoman lisäyksenä ja tilikauden tappio ja tappio edellisiltä tilikausilta sen vähennyksenä.

74 §

Käyttöomaisuuden arvon korotus

Jos yhtiön rakennuksen tai muun käyttöomaisuuden arvoa on tilikauden aikana korotettu, on korotusta vastaava määrä merkittävä vastattaviin arvonkorotusrahastoon. Rahastoa saadaan käyttää ainoastaan rahastoantiin.

75 §

Rakennusrahasto

Rakennusrahastoon on siirrettävä osakemerkinnässä osakkeista saatu nimellisarvon ylittävä määrä sekä määrä, joka yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan on siirrettävä rakennusrahastoon.

Rahastoa saadaan alentaa, jos alentamista vastaava määrä käytetään:

1) rahastoantiin;

2) vahvistetun taseen osoittaman tappion peittämiseen, jollei sitä voida peittää vapaalla pääomalla; tai

3) yhtiön omien osakkeiden lunastamiseen.

76 §

Lainan- ja vakuudenantokielto

Yhtiö ei saa antaa rahalainaa yhtiön tai toisen samaan konserniin kuuluvan yhtiön osakkeenomistajalle, hallituksen tai hallintoneuvoston jäsenelle, isännöitsijälle, toimitusjohtajalle tai tilintarkastajalle taikka henkilölle, joka on näihin 66 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetussa sukulaisuus- tai lankoussuhteessa. Sama koskee vakuuden antamista velasta.

Muulle kuin 1 momentissa mainitulle yhtiö voi antaa rahalainaa tai vakuuden tämän velasta vain, jos se on tarpeen yhtiön rakennuksen tai kiinteistön huoltoa tai käyttämistä varten.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kielto ei koske lainan antamista samaan konserniin kuuluvalle yhtiölle tai vakuuden antamista sen velasta, jos toimenpide palvelee yhtiön ja sen osakkeenomistajien etua.

7 luku

Huoneistoa koskevat säännökset

77 §

Muutostyöt

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Jos muutos voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, siihen on saatava yhtiön hallituksen tai osakkeenomistajan suostumus. Muutostyöstä, joka voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristyksiin, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, on ennen sen aloittamista ilmoitettava hallitukselle tai isännöitsijälle. Hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Jos muutos

vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamista, on sitä koskevia 3 luvun säännöksiä noudatettava.

Jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on osakkeenomistajan kustannuksella haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se.

Jollei hallitus tai osakkeenomistaja anna suostumusta muutokseen, tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, mikäli sen raukeaminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toisaalta aiheutuvan haitan määrä ja toisaalta osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla velvoitettava osakkeenomistaja korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti sekä määrättävä muut tarpeelliset ehdot. Tuomioistuin voi myös oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisen luvan.

Mitä edellä on säädetty muutosten tekemisestä, koskee myös lisärakentamista.

78 §

Kunnossapitovastuu

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuun jakamisesta osakkeenomistajien ja yhtiön kesken. Yhtiöllä on kuitenkin aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Sikäli kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty kunnossapitovastuun jakamisesta, se jakautuu 2—4 momentin mukaan.

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat. Yhtiö on kuitenkin velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin. Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajalle kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos se saattaa tapahtua osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta.

Yhtiö on vastuussa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille.

79 §

Pääsy huoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston hoidon silmälläpitoa tai yhtiön suorittamaa korjaustyötä varten. Käynti huoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu muuta vaadi. Jos pääsy kielletään, on hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä oikeus saada poliisilta virka-apua.

80 §

Huoneiston luovuttaminen toisen käyttöön

Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa huoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

8 luku

Yhtiön pakkokeinot

81 §

Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

1) osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta;

2) huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;

3) huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti;

4) huoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai

5) osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Huoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoaika ja kohteena olevat tilat.

82 §

Varoituksen antaminen

Päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle, jos se perustuu 81 §:n 1 momentin 3, 4 tai 5 kohdan mukaiseen seikkaan. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista ei yrityksestä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa hänelle kirjatulla kirjeellä.

Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa huoneistoa hallintaansa.

83 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettavaa osakkeenomistajalle ja 82 §:n 1 momentissa tarkoitetussa tapauksessa vuokralaiselle tiedoksi 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä siinä järjestyksesä kuin varoituksesta on 82 §:ssä säädetty uhalla, että päätös muuten on tehoton.

84 §

Päätöksen moittiminen

Osakkeenomistaja tai vuokralainen voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan 81 §:ssä säädetty peruste. Moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamiseksi pätemättömäksi 81 §:n vastaisena on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on 83 §:ssä säädetyllä tavalla annettu tiedoksi.

Jollei päätöstä 1 momentin mukaisesti moitita, yhtiöllä on oikeus saada ulosottolain 7 luvun 15 §:n mukaista virka-apua tilojen hallintaan ottamiseen.

Jollei päätöstä hallintaan ottamisesta julisteta pätemättömäksi, se saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio.

85 §

Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen

Kun huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä vuokrattava se paikkakunnalla käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassa olon ajaksi. Jos huoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun huoneiston yhtiön hallinnassa olo päättyy.

Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. Ylimenevä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

86 §

Uuden omistajan oikeus saada huoneisto haltuunsa

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin huoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 85 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos huoneisto on 85 §:n 1 momentin mukaisesti annettu vuokralle, vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy huoneenvuokralain (653/87) mukaan.

9 luku

Erinäisiä säännöksiä

87 §

Rakennuksen tai huoneiston tuhoutuminen

Jos yhtiön asuinrakennus on tuhoutunut tai, milloin yhtiöllä on useampia asuinrakennuksia, ne kaikki ovat tuhoutuneet sillä tavoin, että niiden kuntoon saattaminen vastaa merkitykseltään rakennusten uudisrakentamista kokonaisuudessaan, päätöstä yhtiövastikkeen perimisestä tällaista rakentamista varten ei voida

tehdä ilman jokaisen osakkeenomistajan suostumusta. Yhtiöllä on oikeus lunastaa suostumuksensa evänneen osakkeenomistajan osakkeet, jos muut osakkeenomistajat ovat lunastamisesta yksimielisiä. Lunastushintana on maksettava osakkeiden käypä arvo, jota määrättäessä on otettava huomioon tuhoutumisesta johtunut yhtiön omaisuuden väheneminen, yhtiön saama vakuutus- tai muu korvaus ja muut seikat.

Jos osa yhtiön asuinrakennuksessa olevista huoneistoista tai osa yhtiön asuinrakennuksista on tuhoutunut eikä yhtiö rakenna uusia huoneistoja tuhoutuneiden tilalle, tuhoutuneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla on oikeus vaatia yhtiötä lunastamaan hänen osakkeensa 1 momentin mukaisesta arvosta.

Siihen saakka, kunnes tuhoutunut huoneisto on uudelleen rakennettu, sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta vain huoneiston rakentamiskustannusten kattamiseksi sekä osallistumaan hoito- ja ylläpitomenojen kattamiseen kohtuullisella osuudella, jota määrättäessä on otettava huomioon asumismahdollisuuden puuttuminen.

88 §

Asunto-osakeyhtiörikos

Joka

1) osakeyhtiölain 2 luvun 9 tai 13 §:ssä, 4 luvun 8 tai 12 §:ssä, 13 luvun 15 §:ssä tai 14 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa antaa rekisteriviranomaiselle tai tuomioistuimelle väärän ilmoituksen, vakuutuksen tai todistuksen osakepääoman taikka velan maksamisesta tai

2) rikkoo tilintarkastuskertomuksen laatimista koskevia säännöksiä,

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta, *asunto-osakeyhtiörikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi.

89 §

Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka

1) tämän lain 15 §:n vastaisesti antaa osakekirjan taikka osakekirjaa tai väliaikaistodistusta antaessaan menettelee tämän lain vastaisesti,

2) rikkoo yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä,

3) jakaa yhtiön varoja osakeyhtiölain säännösten vastaisesti,

4) antaa rahalainan tai vakuuden 76 §:n vastaisesti,

5) laiminlyö osakeluettelon pitämisen tai sen pitämisen nähtävänä tai

6) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen laatimisesta tai osakeyhtiölain säännöksiä yhtiön selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä ole muualla säädetty ankarampaa rangaistusta, *asunto-osakeyhtiörikkomuksesta* sakkoon.

90 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä huoneistojen pintaalojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista sekä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa tarvittaessa asetuksella.

10 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

91 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 . Lailla kumotaan asunto-osakeyhtiöistä 5 päivänä helmikuuta 1926 annettu laki (30/26) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Jos ennen tämän lain voimaantuloa rekisteröidyn asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyy tämän lain vastaisia määräyksiä, on niiden sijasta noudatettava tätä lakia, jollei jäljempänä tässä luvussa toisin säädetä.

92 §

Lain soveltaminen eräisiin vanhoihin yhtiöihin

Sellaiseen asunto-osakeyhtiöön, joka on rekisteröity ennen 1 päivää maaliskuuta 1926, sekä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuun osakeyhtiöön ei sovelleta 9 ja 26 §:ää. Näiden säännösten sijasta on noudatettava osakeyhtiölain vastaavia säännöksiä.

Tätä lakia ei sovelleta 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeyhtiöön, jos sen perustamista koskeva ilmoitus on tehty ennen tämän lain voimaantuloa, ellei sen yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Ennen tämän lain voimaantuloa rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevaa määräystä osakkeiden tuottamasta äänimäärästä on noudatettava 26 §:n 1 momentin estämättä.

93 §

Osakepääoma ja vanhat luovuttamis- ja hankkimisrajoitukset

Ennen tämän lain voimaantuloa rekisteröityyn asunto-osakeyhtiöön ei sovelleta 4 §:ssä olevaa säännöstä osakepääoman vähimmäismäärästä. Osakepääomaa ei tällaisessakaan yhtiössä saa yhtiökokouksen päätöksellä alentaa mainitussa lainkohdassa säädettyä pienemmäksi. Jos yhtiön perustamista koskeva perusilmoitus on tehty tämän lain vahvistamisen jälkeen, yhtiötä ei saa rekisteröidä, jos sen osakepääoma on 4 §:ssä säädettyä pienempi.

Jos osakkeen luovuttamista tai hankkimista rajoittava määräys on otettu yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa, on siihen sovellettava niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen tämän lain voimaantuloa. Yhtiökokous voi kuitenkin 40 §:ssä säädetyllä tavalla päättää, että lunastusmenettelyä koskevat säännökset yhtiöjärjestyksessä muutetaan vastaamaan tämän lain säännöksiä.

94 §

Vanhan lain mukaiset osakekirjat

Ennen tämän lain voimaantuloa rekisteröityyn yhtiöön ei sovelleta osakekirjaa koskevaa 15 §:ää, ellei yhtiön kaikista osakkeista anneta uusia osakekirjoja.

95 §

Tilinpäätös

Tilinpäätökseen, joka laaditaan ennen tämän lain voimaantuloa alkaneelta tilikaudelta, saadaan soveltaa aikaisempaa lainsäädäntöä.

Asunto-osakeyhtiön taseessa oleva vararahasto on muutettava 75 §:ssä tarkoitetuksi rakennusrahastoksi viimeistään toisessa tämän lain voimaantulon jälkeen laadittavassa tilinpäätöksessä.

96 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen tämän lain mukaiseksi

Jos ennen tämän lain voimaantuloa rekisteröidyn asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys ei ole tämän lain mukainen, on yhtiön tehdessään yhtiöjärjestykseensä muutoksia muutettava se samalla tämän lain mukaiseksi. Tämä ei kuitenkaan koske huoneistojen pinta-alatietoja.

2.

Laki

ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita 28 päivänä heinäkuuta 1939 annetun lain (219/39) 2 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on 4 päivänä kesäkuuta 1982 annetussa laissa, seuraavasti:

2 §

— — — — — — — — — — — — — —

Mitä tässä laissa säädetään suomalaisesta osakeyhtiöstä ja sen toimielimistä, koskee soveltuvin osin myös suomalaista asunto-osakeyhtiötä ja sen toimielimiä. Sovellettaessa tätä lakia suomalaiseen asunto-osakeyhtiöön, rinnastetaan kuitenkin ulkomaalainen, jolla on kotipaikka Suomessa, Suomen kansalaiseen. Mitä tässä laissa säädetään suomalaisesta säätiöstä, koskee myös suomalaista eläkesäätiötä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .

Helsinki 19 päivänä lokakuuta 1990

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Oikeusministeri *Tarja Halonen*

Liite

2.

Laki

ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita 28 päivänä heinäkuuta 1939 annetun lain (219/39) 2 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on 4 päivänä kesäkuuta 1982 annetussa laissa, seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	2 §
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — — —
Mitä tässä laissa säädetään suomalaisesta osakeyhtiöstä ja sen toimielimistä, koskee soveltuvin osin myös suomalaista asunto-osakeyhtiötä ja sen toimielimiä. Mitä tässä laissa säädetään suomalaisesta säätiöstä, koskee myös suomalaista eläkesäätiötä.	Mitä tässä laissa säädetään suomalaisesta osakeyhtiöstä ja sen toimielimistä, koskee soveltuvin osin myös suomalaista asunto-osakeyhtiötä ja sen toimielimiä. *Sovellettaessa tätä lakia suomalaiseen asunto-osakeyhtiöön, rinnastetaan kuitenkin ulkomaalainen, jolla on kotipaikka Suomessa, Suomen kansalaiseen.* Mitä tässä laissa säädetään suomalaisesta säätiöstä, koskee myös suomalaista eläkesäätiötä.
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .