Oikeusministeriön julkaisuja
Justitieministeriets publikationer

Mietintöjä ja lausuntoja
Betänkanden och utlåtanden

2025:40

Asunto-osakeyhtiö-lakityöryhmän mietintö

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2025:40

Asunto-osakeyhtiö-lakityöryhmän mietintö

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä

Oikeusministeriö Helsinki 2025

Julkaisujen jakelu
Distribution av publikationer

Valtioneuvoston julkaisuarkisto Valto

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Oikeusministeriö
CC BY-NC-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-400-453-4
ISSN pdf: 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2025

Kuvailulehti
15.8.2025

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2025:40		**Teema**	Mietintöjä ja lausuntoja
Julkaisija	Oikeusministeriö		
Yhteisötekijä	Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä		
Kieli	suomi	**Sivumäärä**	485

Tiivistelmä

Esityksellä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia. Ehdotukset perustuvat hallitusohjelman tavoitteisiin asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisesta, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisesta, taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisesta ja hallintaanotosta, taloyhtiöiden hallitusta alasajosta sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamisen helpottamisesta.

Työryhmä ehdottaa täydennettäväksi osakehuoneiston hallintaanoton perusteita. Asunto-osakeyhtiön selvitystilaa sekä yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa päätöksentekoa ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi osoittamalla konkurssiin asettamista koskeva toimivalta ensisijaisesti yhtiökokoukselle, minkä lisäksi laissa ehdotetaan selvennettäväksi konkurssin oikeusvaikutuksia yhtiön osakkeenomistajien ja asukkaiden kannalta. Lisäksi työryhmä ehdottaa muita muutoksia asunto-osakeyhtiölain sääntelyn ajantasaistamiseksi. Ehdotukset koskevat mm. asunto-osakkeiden lunastusmenettelyä, kunnossapitovastuun jakoa yhtiön ja osakkeenomistajien kesken sekä osakehuoneistossa käynnin järjestämistä yhtiön toimesta.

Asiasanat	osakkeenomistaja, hallitus, asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiöt, asuminen, isännöitsijät, isännöitsijäntodistukset

ISBN PDF	978-952-400-453-4	**ISSN PDF**	2490-1172
Julkaisun osoite	https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-453-4		

Presentationsblad
15.8.2025

Arbetsgruppens betänkande om lagen om bostadsaktiebolag

Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2025:40		**Tema**	Betänkanden och utlåtanden
Utgivare	Justitieministeriet		
Utarbetad av	Arbetsgruppen för bostadsaktiebolag		
Språk	finska	**Sidantal**	485

Referat

I denna proposition föreslås ändringar i lagen om bostadsaktiebolag. Ändringarna baserar sig på de mål i regeringsprogrammet som gäller uppdatering av lagen om bostadsaktiebolag, säkerställande av förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet och ingripande i de problem som uppdagats, ingripande i störningssituationer i husbolag och tagande av bostäder i besittning, kontrollerad avveckling av husbolag samt underlättande av installation av laddningsmöjligheter för elbilar.

Arbetsgruppen föreslår att grunderna för tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning ska kompletteras. Det föreslås att beslutsfattandet i fråga om likvidation och överlåtelse av bolagets fastigheter och byggnader ska förtydligas och lättas upp. Bestämmelserna om försättande av bostadsaktiebolag i konkurs föreslås ändras så att behörigheten att försätta bolaget i konkurs i första hand ges till bolagsstämman. Dessutom föreslås det att konkursens rättsverkningar för aktieägarna i bolaget och för boende förtydligas i lagen. Arbetsgruppen föreslår också andra ändringar för att uppdatera bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag. Förslagen gäller bland annat inlösningsförfarandet för bostadsaktier, fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägarna samt hur bolaget ordnar besök i aktielägenheter.

Nyckelord aktieägare, styrelse, lagen om bostadsaktiebolag, bostadsaktiebolag, boende, disponenter, disponentintyg

ISBN PDF	978-952-400-453-4	**ISSN PDF**	2490-1172
URN-adress	https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-453-4		

Sisältö

Oikeusministeriölle 9

Hallituksen esitys eduskunnalle asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 13

1 Asian tausta ja valmistelu 15
1.1 Tausta 15
1.2 Valmistelu 16

2 Nykytila ja sen arviointi 19
2.1 Tilastotietoja ja arvioita asunto-osakeyhtiökäytännöstä 19
2.2 Lainsäädäntö ja käytäntö 28
2.2.1 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus 28
2.2.1.1 Asunto-osakeyhtiölain säännökset 28
2.2.1.2 Muu lainsäädäntö 35
2.2.1.3 Lyhytvuokraus käytännössä 39
2.2.2 Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo 42
2.2.2.1 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta 42
2.2.2.2 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen 44
2.2.2.3 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen 45
2.2.2.4 Asunto-osakeyhtiön konkurssi 48
2.2.3 Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan 75
2.2.4 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus 87
2.2.5 Muu asunto-osakeyhtiölain sääntely 90
2.2.5.1 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella 90
2.2.5.2 Lunastuslauseke 92
2.2.5.3 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta 102
2.2.5.4 Vesikustannusten jakaminen 104
2.2.5.5 Kunnossapitovastuu ikkunoista 106
2.2.5.6 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista 107
2.2.5.7 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta 109
2.2.5.8 Yhtiökokousta koskevat säännökset 114
2.2.5.9 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella 120
2.2.5.10 Osakkeenomistajan tiedonsaanti hallituksen päätöksistä 122
2.2.5.11 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta 123
2.2.5.12 Erityinen tarkastus 127
2.2.5.13 Osakeanti 128

2.2.5.14 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen ... 130
2.2.5.15 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu ... 131
2.3 Nykytilan arviointi, tavoitteet ja toteuttamisvaihtoehdot ... 134
2.3.1 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus ... 134
2.3.2 Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo ... 150
2.3.2.1 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta ... 150
2.3.2.2 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen ... 153
2.3.2.3 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen ... 154
2.3.2.4 Asunto-osakeyhtiön konkurssi ... 169
2.3.3 Osakehuoneiston pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan ... 177
2.3.4 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus ... 189
2.3.5 Muu asunto-osakeyhtiölain sääntely ... 192
2.3.5.1 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella ... 192
2.3.5.2 Lunastuslauseke ... 195
2.3.5.3 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta ... 204
2.3.5.4 Vesikustannusten jakaminen ... 204
2.3.5.5 Kunnossapitovastuu ikkunoista ... 206
2.3.5.6 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista ... 207
2.3.5.7 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta ... 208
2.3.5.8 Yhtiökokousta koskevat säännökset ... 209
2.3.5.9 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella ... 213
2.3.5.10 Osakkeenomistajan tiedonsaanti huoneistoa koskevista asiakirjoista ... 216
2.3.5.11 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta ... 217
2.3.5.12 Erityinen tarkastus ... 218
2.3.5.13 Osakeanti ... 219
2.3.5.14 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen ... 222
2.3.5.15 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu ... 222

3 Ehdotukset ja niiden vaikutukset ... 224
3.1 Keskeiset ehdotukset ... 224
3.1.1 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus ... 224
3.1.2 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta ... 226
3.1.3 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen ... 227
3.1.4 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen ... 227
3.1.5 Asunto-osakeyhtiön konkurssi ... 229
3.1.6 Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan ... 230
3.1.7 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus ... 238
3.1.8 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella ... 238
3.1.9 Lunastuslauseke ... 240

3.1.10 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta ... 241
3.1.11 Vesikustannusten jakaminen ... 242
3.1.12 Kunnossapitovastuu ikkunoista ... 242
3.1.13 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista ... 242
3.1.14 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta ... 243
3.1.15 Yhtiökokousta koskevat säännökset ... 244
3.1.16 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella ... 245
3.1.17 Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista ... 246
3.1.18 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta ... 248
3.1.19 Erityinen tarkastus ... 249
3.1.20 Osakeanti ... 250
3.1.21 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen ... 250
3.1.22 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu ... 250
3.2 Pääasialliset vaikutukset ... 251
3.2.1 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus ... 252
3.2.2 Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo ... 254
3.2.3 Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan ... 259
3.2.4 Sähköautojen latauspisteiden toteuttaminen ... 261
3.2.5 Muu asunto-osakeyhtiölain sääntely ... 263

4 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot ... 271

5 Säännöskohtaiset perustelut ... 272

6 Lakia alemman asteinen sääntely ... 336

7 Voimaantulo ... 339

8 Suhde muihin esityksiin ... 340
8.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä ... 340
8.2 Suhde talousarvioesitykseen ... 340

9 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys ... 341

Lakiehdotus ... 350
Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta ... 350

Lagförslag 374
Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag 374

Rinnakkaisteksti 399
Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 399

Liitteet 438
Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta 438
Statsrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg 441
Muistio: Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 444
Muistio: Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita 453
Kiinteistöliiton lausuma ja eriävä mielipide 478

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi. Työryhmän tehtäväksi annettiin valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotus, jossa otetaan huomioon pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaukset asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisesta, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisesta, taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisesta ja hallintaanotosta, taloyhtiöiden hallitusta alasajosta sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen oikeusministeriöstä ja jäseniksi lainsäädäntöneuvos Juha Jokinen oikeusministeriöstä, lakiasiainjohtaja Jenni Hupli Suomen Kiinteistöliitto ry:stä, johtava lakiasiantuntija Jenni Valkama Suomen Isännöintiliitto ry:stä, puheenjohtaja Atik Ali Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:stä, johtava lakimies Antti Laitila Finanssiala ry:stä, asianajaja Hanna-Mari Manninen Suomen Asianajajaliitosta ja lakiasiainjohtaja Tarik Ahsanullah Suomen Vuokranantajat ry:stä. Asianajajaliiton edustajana toimi 1.1.–31.5.2025 Mannisen sijaan asianajaja Timo Järvinen. Vuokranantajien edustajana toimi 1.4.–31.5.2025 Ahsanullahin sijaan juristi Saara Penttilä. Työryhmän sihteerinä toimi erityisasiantuntija Satu Pentikäinen oikeusministeriöstä.

Oikeusministeriö asetti hankkeelle myös seurantaryhmän, jonka tehtävänä oli seurata ja arvioida työryhmän työtä siten, että työryhmällä on työssään mahdollisuus harkintansa mukaan ottaa huomioon seurantaryhmässä esitetyt näkemykset.

Seurantaryhmän puheenjohtajaksi nimettiin osastopäällikkö, kansliapäällikkö Antti Leinonen oikeusministeriöstä. 1.1–31.5.2025 puheenjohtajana toimi lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen oikeusministeriöstä. Seurantaryhmän jäseniksi nimettiin hankepäällikkö Paavo Häikiö maa- ja metsätalousministeriöstä, poliisitarkastaja Juha Tuovinen sisäministeriöstä, hallitusneuvos Liisa Huhtala työ- ja elinkeinoministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen ympäristöministeriöstä, ryhmäpäällikkö Sami Turunen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:sta, professori Mia Hoffrén, Juristiliitto ry:stä, pääsihteeri Raisa Harju Keskuskauppakamarista, johtaja

Aija Tasa Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:stä, johtaja Anu Kärkkäinen Talonrakennusteollisuus ry:stä, toimitusjohtaja Tuomas Viljamaa Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta, toimitusjohtaja Jussi Mannerberg Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:stä, vaikuttamistyön päällikkö Tiina Vyyryläinen, Kuluttajaliitto ry:stä, toiminnanjohtaja Anne Viita Vuokralaiset VKL ry:stä ja professori Veikko Vahtera Tampereen yliopistosta. Työ- ja elinkeinoministeriön edustajana toimi 1.1.–31.5.2025 hallitusneuvos Mikko Holm, Kuluttajaliiton edustajana toimi 1.1.–31.5.2025 juristi Kristel Pynnönen-Andersson ja Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n edustajana toimi 13.3.–31.5.2025 juristi Anna Mattila.

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan otettavaksi uusi osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottamista koskeva peruste, joka mahdollistaisi nykyistä paremman puuttumisen lyhytvuokrauksesta yhtiölle, osakkeenomistajille ja/tai asukkaille aiheutuvaan huoneiston asuinkäytöstä poikkeavaan merkittävään lisäkustannukseen tai haittaan. Lisäksi laissa ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan velvollisuudesta antaa yhtiölle tarvittavia tietoja osakehuoneiston käyttäjän aiheuttaman vahingon selvittämiseksi.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon mahdollisuuksia ehdotetaan parannettavaksi muuttamalla yhtiön selvitystilaan asettamista ja kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevia säännöksiä. Tältä osin työryhmän ehdotukset koskevat erityisesti selvitystilapäätöksen edellytyksenä olevan huomattavan vahingon vaatimuksen ja yhtiön varojenjaon perusteiden selventämistä sekä päätöksen edellytyksenä olevan riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimuksen keventämistä. Asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia sopeuttaa toimintaansa muun muassa alueellisesta rakennemuutoksesta johtuviin haasteisiin ehdotetaan parannettavaksi selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä sekä helpottamalla osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa. Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi osoittamalla konkurssiin asettamista koskeva toimivalta ensisijaisesti osoitettavaksi yhtiökokoukselle, minkä lisäksi laissa ehdotetaan selvennettäväksi konkurssin oikeusvaikutuksia yhtiön osakkeenomistajien ja asukkaiden kannalta.

Osakehuoneiston hallintaanottoperusteita ehdotetaan täydennettäväksi myös sen varmistamiseksi, että osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan on käyttökelpoinen keino puuttua osakehuoneiston käytöstä tai muusta osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä aiheutuvaan vähäistä suurempaan haittaan. Hallintaanottomenettelyä koskevaa sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi erityisesti varoituksen

ja hallintaanottopäätöksen sähköistä tiedoksiantoa koskevilla säännöksillä. Työryhmän toimikauden aikana on jo keväällä 2024 valmistunut rajat ylittäviin tiedoksiantoihin liittyvä luonnos hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamiseksi, johon perustuvat asunto-osakeyhtiölain muutokset tulivat voimaan 8.7.2024.

Työryhmän arvion mukaan asunto-osakeyhtiölain uudistuksia ja muutostöitä koskevia yleisiä säännöksiä voidaan yleensä sellaisenaan soveltaa sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamiseen taloyhtiöihin. Asunto-osakeyhtiöiden erilaisista olosuhteista, autopaikkojen hallinnan järjestämisen tavoista ja latausteknologian nopeasta kehityksestä johtuen lakiin ei ole perusteltua ottaa tarkempia säännöksiä erityisesti latauspisteiden asentamista koskevasta päätöksenteosta. Latauspisteiden asentamista voidaan asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä edistää lähinnä niissä verrattain harvalukuisissa tilanteissa, joissa yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty latauspisteiden asentamisesta hyötyvien osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuudesta.

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

Työryhmän toimikauden aikana ei ole ollut mahdollista käsitellä kattavasti kaikkia mahdollisia asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita. Työryhmän mietinnön liitteeksi otetussa muistiossa on käsillä olevaa hanketta pidemmälle menevän mahdollisen asunto-osakeyhtiölain muutostarpeen arvioimiseksi ja tällaista tarvetta koskevan lausuntopalautteen keräämiseksi käsitelty eräitä työryhmässä tarkasteluja tarpeita.

Työryhmä kokoontui yhteensä 35 kertaa. Työryhmän ehdotuksia käsiteltiin seurantaryhmän kokouksissa 5 kertaa.

Saatuaan työnsä päätökseen työryhmä luovuttaa kunnioittavasti mietintönsä oikeusministeriölle.

Mietintöön on liitetty Suomen Kiinteistöliitto ry:n eriävä mielipide ja lausuma.

Helsingissä 31 päivänä kesäkuuta 2025.

Markus Tervonen

Jenni Hupli	Jenni Valkama
Atik Ali	Antti Laitila
Timo Järvinen	Saara Penttilä
Juha Jokinen	Satu Pentikäinen

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMISESTA

Esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksellä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi.

Osakehuoneiston hallintaanoton perusteita ehdotetaan täydennettäväksi sekä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin että muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi. Hallintaanottomenettelyä ehdotetaan kehitettäväksi muun muassa lisäämällä lakiin säännökset hallintaanoton edellytyksenä olevan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköisestä tiedoksiannosta.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Yhtiön keinoja vastata rakennemuutoksesta johtuviin haasteisiin ehdotetaan parannettavaksi helpottamalla osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa sekä selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä.

Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi ensinnäkin siten, että päätösvalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin olisi ensisijaisesti yhtiökokouksella. Lakiin ehdotetaan lisäksi säännöksiä konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksista osakehuoneiston hallintaoikeuden ja osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta. Ehdotusten tarkoituksena on ottaa huomioon asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuvat erityispiirteet ja selventää konkurssimenettelyn toteuttamista osakkeenomistajien, asukkaiden ja yhtiön velkojien intressit huomioon ottavalla tavalla.

Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia muita muutoksia, jotka koskevat muun muassa osakkeiden lunastusmenettelyä, yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta, osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta osakehuoneistoaan koskevista asiakirjoista, erityisestä

tarkastuksesta, vastikeolettamasta sähköautojen latauspisteitä yhtiön päätöksellä asennettaessa, osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä sekä keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan päivänä kuuta 2026.

---

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelma (Vahva ja välittävä Suomi, Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58, Helsinki 2023) sisältää useita asunto-osakeyhtiölakia koskevia ja siihen liittyviä kirjauksia. Hallitusohjelmakirjausten mukaan päivitetään asunto-osakeyhtiölaki (s. 122), varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin (s. 126), sekä helpotetaan taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista ja asuntojen hallintaanottoa (s. 126), taloyhtiöiden hallittua alasajoa (s. 126) ja sähköautojen latausmahdollisuuden asentamista taloyhtiöihin (s. 150).

Asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on Suomessa yleistä. Kaupparekisterissä oli vuoden 2025 alussa noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asukkaita oli arviolta 2,5 miljoonaa. Suuri osa asukkaista asuu joko omistusasunnoissa tai vuokralla asunto-osakeyhtiössä. Asuntovarallisuus muodostaa merkittävän osan suomalaisten varallisuudestaa.

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) tuli voimaan 1.7.2010. Tuolloin toteutettiin lain kokonaisuudistus, jonka tavoitteena oli edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla. Yhtiöoikeudellisen sääntelyn yhdenmukaisuuden säilyttämiseksi ehdotuksessa otettiin huomioon osakeyhtiölaki siltä osin kuin siitä ei ole tarpeen poiketa asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteiden vuoksi. Aiemmasta sääntelystä poiketen lakiin sisällytettiin kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat yhtiöoikeudelliset säännökset.

Lakia on muutettu sen voimassaoloaikana useita kertoja. Keskeiset sisällölliset muutokset ovat koskeneet seuraavia seikkoja:

– lakiin lisättiin lailla 1330/2018 osakehuoneistorekisteriä koskevat säännökset mm. yhtiön kuulumisesta osakehuoneistorekisteriin, osakeoikeuksien käytöstä, lunastusmenettelystä osake-huoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä sekä osakeluettelon pidosta

- lakiin lisättiin lailla 183/2019 asunto-osakeyhtiön purkamista ja uusrakentamista koskevat säännökset mm. purkamisen ja uusrakentamisen päätösvaatimuksesta (määräenemmistö, suunnitelman laatiminen, lunastus)

- lakiin lisättiin lailla 789/2020 säännökset kulutukseen perustuvasta vesimaksuvastikkeesta sekä kulutuksesta ja vastikeperusteesta osakkeenomistajalle annettavista tiedoista

- lain etäosallistumista yhtiökokouksiin koskevat säännökset uudistettiin 661/2022, jonka yhteydessä mahdollistettiin myös asunto-osakeyhtiön etäyhtiökokousten järjestäminen

- lakiin lisättiin lailla 152/2023 säännökset osakehuoneistorekisteriin vaikuttavien yhtiöjärjestysmuutosten käsittelystä sekä tiettyjen ns. taloudellisten ja teknisten tietojen toimittamisesta huoneistotietojärjestelmään

- laki muutettiin lailla 230/2023 osakkeenomistajien esteettömyyden parantavien muutostöiden sekä yhtiön kestävää asumista edistävien uudistusten helpottamiseksi

- laki muutettiin lailla 428/2024 osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevien tiedoksiantojen toimittamisen helpottamiseksi

Lain voimassaoloaikana myös muu asunto-osakeyhtiön toiminnassa sovellettavaksi tuleva lainsäädäntö on muuttunut monelta osin.

1.2 Valmistelu

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

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

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

Työnsä ensi vaiheessa työryhmä valmisteli osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevan tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset (HE 48/2024 vp), joiden tavoitteena oli vastata pääministeri Orpon hallitusohjelma mukaisiin tavoitteisiin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asuntojen hallintaanoton helpottamisesta (s. 126). Laki asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta tuli voimaan 8.7.2024.

Työryhmä kuuli toimikautensa aikana asiantuntijoita erityisesti sellaisten tietojen ja käytännön kokemusten hankkimiseksi, joita lähdeaineistoista ei ollut saatavilla. Hallitun alasajon osalta työryhmä kuuli seuraavia asiantuntijoita: Konkurssiylitarkastaja Henri Isoahde (Konkurssiasiamiehen toimisto), Senior Associate Simo Viljamaa (Borenius), sekä osakas, asianajaja Tuukka Haaranen ja osakas, asianajaja Lassi Nyyssönen (Asianajotoimisto Fenno). Asunto-osakeyhtiöiden konkurssisääntelyn kehittämisen osalta työryhmä kuuli lisäksi Turun yliopiston prosessioikeuden professoria Tuomas Huplia. Työryhmä on kuullut ympäristöministeriön virkamiehiä erityisesti lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn kehittämisen, sekä ympäristöministeriössä valmistellun alueiden eriytymiseen ja rakennemuutokseen liittyvän selvityksen valmistelun yhteydessä.

Työryhmä järjesti yhdessä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamista arvioineen oikeusministeriön työryhmän kanssa keskustelutilaisuuden vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön tiedonsaantioikeudesta poliisiasiain tietojärjestelmästä[1]. Tilaisuus pidettiin etäyhteydellä keväällä 2024, ja siihen osallistuivat molempien työryhmien jäsenet sekä asiantuntijat Silja Kantonen oikeusministeriöstä, Suvi Pato-Oja sisäministeriöstä ja Visa Weckström poliisihallituksesta. Asunto-osakeyhtiölain toimivuuden ja muutostarpeiden arvioinnissa on hyödynnetty oikeusministeriössä vuonna 2020 laadittua laajaa arviomuistiota

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

asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista sekä arviomuistioon saatua lausuntopalautetta.[2] Lisäksi arvioinnissa on hyödynnetty ympäristöministeriössä toteutettua alueiden eriytymistä koskevaa selvitystä.

Tässä työryhmän mietinnössä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009). Mietinnön liitteenä on luonnos osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta (365/2010), jolla on tarkoitus ottaa huomioon työryhmän mietinnössä ehdotetuista asunto-osakeyhtiölain muutoksista johtuvia asetuksen muutostarpeita ja muutenkin saattaa asetuksen sääntelyä ajan tasalle. Lisäksi mietinnön liitteenä on luonnos asetusta koskevaksi perustelumuistioksi.

Työryhmän mietintö on laadittu toimeksiannon mukaisesti hallituksen esityksen muotoon. Sääntelyvaihtoehtojen esittämiseksi ja vertailun helpottamiseksi mietintö kuitenkin poikkeaa tavanomaisesta hallituksen esityksen rakenteesta siten, että kunkin asian kohdalla nykytilan arvio, tavoitteet ja sääntelyvaihtoehdot esitellään ja arvioidaan ennen työryhmän ehdotusta. Lisäksi työryhmän mietinnön liitteeksi otetussa muistiossa on mahdollisten pidemmälle menevien asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden arvioimiseksi ja tällaisia tarpeita koskevan lausuntopalautteen keräämiseksi käsitelty eräitä työryhmässä tarkasteluja tarpeita.

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

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Tilastotietoja ja arvioita asunto-osakeyhtiökäytännöstä

Nykytila. Kaupparekisterissä oli vuoden 2025 alussa noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiöiden määrä on kasvanut viiden vuoden aikana yhteensä n. 2 300 yhtiöllä. Vuoden 2022 aikana asunto-osakeyhtiöiden määrä kasvoi vuoteen 2021 verrattuna yli 1 000 yhtiön verran. Vuoden 2023 aikana asunto-osakeyhtiöiden määrä taas kasvoi vain yli 250 yhtiön verran ja vuoden 2024 aikana yli 200 yhtiön verran.[3] Asunto-osakeyhtiöistä arviolta noin 80 000 on kotitalouksien omistamia ns. hajautetun omistuksen taloyhtiöitä. Loput ovat yritysten, esimerkiksi vuokratalo-yhtiöiden omistamia asunto-osakeyhtiöitä. Hajautetun omistuksen taloyhtiökannassa on runsaat 1,3 miljoonaa asuntoa. Asukkaiden määrä on tässä kannassa noin 2,5 miljoonaa. Koko asuinrakennuskannan markkina-arvo arvioitiin olevan 2020-luvun alussa noin 480 mrd. euroa.[4]

Verohallinnon vuoden 2023 tiedot asunto-osakeyhtiöistä vaihtelevat muun muassa sen mukaan onko yhtiö toimiva vai toimimaton, omistaako yhtiö kiinteistön ja onko yhtiön osakeryhmiä myyty. Osa Verohallinnon tiedoista perustuu suoraan Maanmittauslaitoksen tietoihin. Seuraavissa taulukoissa on esitetty tietoja noin 92 000 Verohallinnon tiedossa olevan asunto-osakeyhtiön sijainnista, perustamisvuosikymmenestä sekä kokoluokasta.

3 Lähde: PRH, yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Saatavilla: https://www.prh.fi/fi/yrityksetjayhteisot/yritystenlkm/lkm.html

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

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiöiden sijainti.

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

Taulukko 2. Asunto-osakeyhtiöiden perustamisvuosikymmen.

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

Taulukko 3. Asunto-osakeyhtiöiden kokoluokka.

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

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

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

Tilastokeskuksen rakennuskantaa koskevan tilaston mukaan vuoden 2024 lopussa koko Suomen asuntorakennuskannasta (yhteensä 1,3 miljoonaa asuinrakennusta) 12 prosenttia ja asuntokannasta (yhteensä 3,2 miljoonaa asuntoa) 49 prosenttia oli asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja asunnot painottuivat suurimpiin kasvukeskuksiin siten, että 29 prosenttia rakennuksista sekä 30 prosenttia asunnoista oli pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 18 prosenttia rakennuksista sekä 26 prosenttia asunnoista muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku). Aluetarkastelussa pientalokanta edustaa kaikkein suurimpien kaupunkien ulkopuolella erittäin suurta osuutta, mikä näkyy esimerkiksi asuntovarallisuuden korjausrakentamistarkasteluissa tärkeänä huomioitavana tekijänä.

Suomessa taloyhtiökanta on vanhaa. Kerrostalokannassa on paljon 1960- ja 1970-luvulla rakennettuja taloja, kun rivitalokannassa painottuu 1980-luku selvästi kerrostaloja enemmän. Viime vuosina alkaneen uudisrakentamisbuumin aikana rivitaloja ja omakotitaloja on rakennettu vähän ja rakentaminen on painottunut kerrostaloihin.[5] Koska rakennuskanta on vanhaa, on myös peruskorjattavaa paljon. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että osakkaiden, hallitusten ja isännöitsijöiden ymmärrys kunnossapitoon ja talouteen korostuu. Ehdotuksilla pyritään muun ohella edistämään sitä, että osakehuoneistojen käyttö ja kunnossapito ovat niiden käyttötarkoituksenmukaista, jolloin myös yhtiölle ja osakkaille aiheutuvat kustannukset, kuten hoitovastikkeen määrä, ovat riittävästi ennakoitavissa.

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

Suomen ympäristökeskuksessa laaditussa alueellisen eriytymisen tarkastelussa tunnistettiin alueita, joilla on asunto-osakeyhtiön talouden hoitoon suoraan tai epäsuorasti vaikuttavia riskitekijöitä, kuten asuntojen ja toimitilojen vajaakäyttöä ja alentunutta kysyntää sekä muita alueidenkäyttöön liittyviä tekijöitä ja kehityskulkuja, jotka heikentävät alueen taloudellista kehitystä. Tarkastelu oli suuntaa antava, sillä monet tarkemmat paikalliset ja tapauskohtaiset tekijät vaikuttavat siihen, millaisessa tilanteessa taloyhtiöt ovat. Se miten taloyhtiöitä on hoidettu, vaikuttaa paljon niiden tilanteeseen. Pitkäjänteinen hoito sekä suunnitelmallisesti ja ajallaan tehdyt korjaukset vähentävät riskejä yhtäkkisiin ongelmiin. Myös urakoitsijoiden saatavuus tarvittaviin remontteihin, remontoinnin hintataso ja kilpailutusmahdollisuudet vaikuttavat siihen, miten taloyhtiöt ovat pystyneet toteuttamaan

5 Kero, Jukka (2025). Taloyhtiöiden asuinrakennusten talous- ja korjausnäkymät aluekohtaisesti. Valtakunnallinen alueiden eriytyminen: artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta,. Ympäristöministeriön julkaisuja (taitossa). (jälj. Kero 2025)

korjaustöitä. Osa rakennuskannasta on purkukuntoista tai sellaista, että siihen ei ole enää kannattavaa tehdä suuria korjauksia, mutta rakennusta voidaan hyödyntää käyttöiän loppuun tai jossain muussa kuin alkuperäisessä käyttötarkoituksessa.

Rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan vuonna 2023 vailla vakinaisia asukkaita olevia kerros- ja rivitaloasuntoja oli taajama-alueilla noin 259 000 kappaletta. Taajamissa sijaitsevista vailla vakinaisia asukkaita olevista kerros- ja rivitaloasunnoista 193 000 sijaitsee rekisterin perusteella rakennuksessa, joka on omistajatietojen mukaan asunto-osakeyhtiö, asunto-osuuskunta tai kiinteistöosakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiöiden, asunto-osuuskuntien ja kiinteistöosakeyhtiöiden jakaumaa koskevien tietojen perusteella voidaan olettaa huomattavan valtaosan näistä huoneistoista olevan asunto-osakeyhtiöissä.[6] Noin 66 000 vailla vakinaisia asukkaita olevaa asuntoa sijaitsee rakennuksessa, jonka omistaja on jokin muu taho, kuten yksityishenkilö, yritys tai valtion tai kunnan liikelaitos tai omistajasta ei ole tarkemmin tietoa. Vanhoissa, yli viisi vuotta aiemmin valmistuneissa rakennuksissa sijaitsee taajama-alueella 235 000 vailla vakinaisia asukasta olevaa kerros- ja rivitaloasuntoa. Uusissa, alle viisi vuotta sitten rakennuksissa asuntoja on 24 000 painottuen suurimpiin taajamiin. Taajamien tyhjä asuntokanta painottuu kerros- ja rivitaloasuntoihin.

Vailla vakinaisia asukkaita olevien vanhojen taloyhtiöissä sijaitsevien kerros- ja rivitaloasuntojen määrä on kasvanut viimeisen 18 vuoden aikana yli puolella. Kasvu on ollut nopeinta alle 30 000 asukkaan taajamissa. Vailla vakinaisia asukkaita olevien kerros- ja rivitaloasuntojen osuus on noussut nopeimmin pienissä taajamissa, joissa noin 18 % kerros- ja pientaloasunnoista oli vailla vakinaisia asukkaita vuonna 2023. Tietty tyhjillään olo kuuluu asuntokannan normaaliin vaihtuvuuteen, mutta pienissä taajamissa on runsaasti myös muuta tyhjillään oloa. Myös suurissa yli 100 000 asukkaan taajamissa tyhjien asuntojen määrä ja osuus on viime vuosina noussut, mikä on ollut seurausta uudisrakentamisen suurestä määrästä ja asuntokaupan hiljentymisestä.

Vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen lukumäärän kasvu tarkoittaa sitä, että yhä suuremmassa osassa taloyhtiöitä merkittävä osa asunnoista on vailla vakinaisia asukkaita. Pieni määrä taloyhtiöitä on kokonaan asumattomia, mutta niissä voi olla kyse siitä, ettei niitä enää aiotakaan käyttää vakituiseen asumiseen. Sellaisia taloyhtiöitä, joissa 50–99 % asunnoista on vailla vakinaisia asukkaita, on erityisesti pienissä alle 30 000 asukkaan taajamissa ja tällaisten yhtiöiden määrä on yli kaksinkertaistunut vuoden 2005 jälkeen. Samoin pienissä taajamissa on kasvanut sellaisten

6 https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html

yhtiöiden määrä, joissa ilman vakituisia asukkaita on 30–49 % asunnoista. Noin 15 %:ssa pienten taajamien yhtiöitä yli 30 % asunnoista on vailla vakituisia asukkaita. Suuri tyhjillään olon määrä lisää riskejä vastikkeiden maksamattomuuteen tai haluttomuuteen rahoittaa välttämättömiä remontteja.

Kerros- ja rivitaloasuntojen purkaminen on yleistynyt selvästi viime vuosina. Vaikka rakennusten purkamista koskevissa tiedoissa saattaa olla puutteita, suuntaus on kuitenkin selvä. Viime vuosina purettujen asuntojen määrä on ollut noin 2 000 vuodessa. Purkaminen on edelleen pientä verrattuna uudisrakentamisen volyymiin ja matalammalla tasolla kuin asuntojen tyhjeneminen, mutta lähestyy vähitellen tämän tasoa. Viime vuosina vaille vakinaisia asukkaita olevien kerros- ja rivitaloasuntojen on kasvanut noin 4 000 asunnolla vuodessa eli purkaminen vastaa jo noin puolta tyhjenemisen määrästä. Suurissa taajamissa purkaminen liittyy usein uudisrakentamiseen, kun taas pienissä taajamissa on kyse ilman käyttöä jääneiden huonokuntoisten rakennusten purkamisesta ja asuntomarkkinoiden tervehdyttämisestä.

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

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

Suomen Kiinteistöliitto on vertaillut kaupunkikohtaisia kiinteistökustannuksia vuosittain Indeksitalo-nimisellä vertailupalvelulla. Siinä vakiomuotoisella keskustan kerrostalokiinteistön perusteella on vertailtu nykyisin 59 kaupungin taloyhtiöille aiheutuvia kiinteistöveron, kaukolämmön, vesimaksujen, kiinteistösähkön

ja jätemaksujen kustannusvaikutusta. Tällä tavoin pystytään arvioimaan kuntakohtaisten vero- ja tariffiratkaisujen osuus taloyhtiöiden hoitokustannuksista. Kun tarkastellaan kehitystä vuodesta 2009, KYKI-indeksi on noussut noin 60 prosenttia vuoteen 2024, Kiinteistöliiton Indeksitalo-taksat keskimäärin 77 prosenttia. Toisaalta käytettävissä olevat tulot ovat nousseet vain noin 47 prosenttia. Indeksitalon kustannusmuutos osoittaa pelkkien taksojen muutosta. Reaalimaailmassa taloyhtiön hoitokulujen keskimääräiseen eurojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen ja taksojen lisäksi energiatehokkuuden ja energiankäytön kehitys, sekä lämmitystarpeen vaihtelut.[7] Tilastokeskuksen Asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston perusteella kerrostaloyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut ilman korjauskustannuksia nousivat vuodesta 2009 vuoteen 2024 arviolta 56 prosenttia.

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

Aikavälillä 2022–2050 teknisen korjaustarpeen arvioidaan olevan vuosittain keskimäärin 4,07 miljoonaa asuinneliötä, mikä vastaa 1,8 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan. Ikääntyvän rakennuskannan vuoksi tarkastelujaksolla arvioidaan olevan nouseva trendi: vuonna 2022 tekninen korjaustarve kosketti 3,66 miljoonaa asuinneliötä (1,6 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan), mutta vuoteen 2050 mennessä tarve nousee 4,37 miljoonaan asuinneliöön (1,9 % suhteessa koko asuinrakennuskantaan). Euromääräisesti tarkasteltuna tekninen korjaustarve PTT:n ja Tampereen yliopiston tutkimuksessa on havaintojaksolla keskimäärin 7,79 mrd. euroa vuodessa vuoden 2021 kustannustasossa mitattuna.[8] Isännöintiliiton vuoden 2024 talousbarometrin mukaan isännöitsijät ovat skeptisiä taloyhtiöiden korjaamisen piristymisestä. Vain joka viides vastaaja arvioi, että korjauksia tullaan tekemään hänen hallinnoimissaan taloyhtiöissä seuraavan 12 kuukauden aikana enemmän verrattuna edelliseen 12 kuukauteen. Vastaavasti viidesosa vastaajista arvioi korjausrakentamisen vähenevän. 55 prosenttia isännöitsijöistä arvioi, että

7 Kero 2025.

8 Kero 2025.

korjausrakentamista tullaan tekemään saman verran. Merkittävimmiksi syiksi korjausten tekemättä jättämiselle nostettiin osakkaiden tai hallituksen haluttomuus tehdä korjauksia sekä korjausten liian korkea hinta.[9]

Kasvavilla alueilla vanhoja asuntoja peruskorjataan, mutta taantuvilla alueilla vanhojen asuntojen peruskorjaaminen on vähäistä ja haastavaa. Näillä alueilla on lisäksi paljon asuntoja tyhjillään.[10] Vuoden 2022 tietoihin perustuvan arvion mukaan noin viittä prosenttia koko asuinrakennuskannasta ei ole taloudellisesti perusteltua korjata teknisen vanhenemisen mukaisesti tulevina vuosina. Näistä taloudellisesti perustelemattomista korjaustilanteista noin 70 prosentin arvioidaan sijaitsevan väestöltään supistuvilla tai paljon supistuvilla alueilla. Asuntorakennuskannasta yleisesti noin 40 % sijaitsee näillä alueilla.[11]

Säännöllinen kunnossapito pitää yhtiön rakennuksen ja kiinteistön arvon vakaana. Taloyhtiökannan markkina-arvo on arviolta 250–300 mrd. euroa, joissa kokonaisvelka-aste (asuntolainojen osuus) on arviolta 25–30 prosenttia[12]. Henkilökohtaisten lainojen lisäksi taloyhtiöissä on osakkaiden vastuulla taloyhtiölainoja, joita osakkaat lyhentävät maksamalla rahoitusvastikkeita[13]. Siten yhtiöt ja niiden osakehuoneistot muodostavat merkittävän osan suomalaisten kansallisvarallisuudesta. Asunto- ja taloyhtiölainat muodostavat suomalaisten rahalaitoslainojen lainataakasta suurimman osan.[14] Rakennuskannan vanhetessa suuri osa yhtiöistä joutuu ottamaan velkarahoitusta rahoittaakseen yhtiöiden peruskorjauksia. Nopeasti nousseet korot ja

9 Isännöintiliitto: Talous- ja isännöintiyritysbarometri 2024. Saatavilla: https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2024/10/Talous-ja-isannointiyritysbarometri-2024-tulokset-muokattu.pdf. Talousbarometriin vastasi syksyllä 2024 yhteensä 343 isännöintialan ammattilaista, jotka hallinnoivat 8 300 taloyhtiötä.

10 Ympäristöministeriö: Yhteenveto ja johtopäätökset alueiden eriytymisestä. Valtakunnallinen alueiden eriytyminen: artikkelikokoelma nykytilasta ja tulevaisuudesta,. Ympäristöministeriön julkaisuja (taitossa).

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

12 Kiinteistöliitto: Hajautetun omistuksen taloyhtiöt: Perusfaktoja. Kiinteistöliiton blogi 25.3.2024. Saatavilla: https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/tutkiijakehittaa/hajautetunomistuksentaloyhtiot_2024/.

13 Suomen Pankki: Voimakkaasti velkaantuneiden taloudellinen tilanne vaihtelee Suomessa. Analyysi 25.11.2021. Saatavilla: https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/artikkelit/voimakkaasti-velkaantuneiden-taloudelli-nen-tilanne-vaihtelee-suomessa/

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

kustannukset voivat heikentää yhtiöiden lainansaantimahdollisuuksia ja lisäksi erityisesti pienimmillä (alle viiden osakehuoneiston) taloyhtiöillä on havaittu olevan vaikeuksia saada ylipäätään lainarahoitusta. Lainarahoituksen saaminen voi olla hankalaa myös sen takia, että peruskorjauksia on lykätty tarpeettomasti eteenpäin ja/tai yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksella ei niiden sijainnin johdosta ole vakuusarvoa. Mikäli kiinteistöjen kunto huononee ja peruskorjauksia lykätään, voi aiheutua yllättäviä vahinkoja. Tällöin erityisesti vanhoissa taloyhtiöissä voi olla hankaluuksia saada myös vakuutuskorvauksia. Mikäli taloyhtiö ei saa tarvitsemaansa rahoitusta, jäävät kustannukset osakkaiden maksettaviksi sikäli, kun osakkailla on maksukykyä ja -halukkuutta.

Väestöltään supistuvilla ja paljon supistuvilla alueilla myös taloudellisesti perusteltuihin korjauksiin voi olla haastavaa saada lainaa. Esimerkiksi kerrostaloasuntojen keskihintoja vuonna 2023 vertaillessa hintojen keskiarvo oli n. 2 300 €/neliö, mutta postinumeroista kolmannes oli alueilla, joissa hinta oli korkeintaan 1 400 euroa neliöltä. Alhainen markkinahinta vaikuttaa suoraan lainojen vakuusarvoihin ja sitä kautta taloyhtiöiden lainansaantiin. Asuntojen reaalihintoja tarkastellessa taas pääkaupunkiseudun ulkopuolinen Suomi on menettänyt vuoden 2000 asuntojen hintojen reaalitasosta keskimäärin noin seitsemän prosenttia vuoteen 2024 mennessä, kun taas esimerkiksi Helsinki-1-alueen reaalihinta oli vuonna 2024 noin 70 prosenttia korkeampi kuin vuonna 2000.[15]

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

15 Kero 2025.

2.2 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.2.1 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus

2.2.1.1 Asunto-osakeyhtiölain säännökset

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL 1:2.2 §). Huoneiston hallintaoikeuden on katsottu vastaavan pitkälti omistusoikeutta.[16] Osakkaalla on yksinoikeus hallita ja käyttää yhtiöjärjestyksen mukaan hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa. Laissa on nimenomaisesti otettu huomioon osakkeenomistajan oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (AOYL 1:4 §). Lainkohdassa tai sen esitöissä ei ole erikseen rajoitettu sitä, kuinka pitkäksi tai lyhyeksi ajaksi huoneiston tai sen osan luovuttamisen tulee tai se voi tapahtua eikä sitä, minkälaiseen käyttöön huoneisto voidaan luovuttaa. Viimeksi mainittua rajoittaa osakehuoneiston käyttötarkoitus; osakkeenomistaja ei voi käyttää huoneistoa tavalla tai luovuttaa sitä käytettäväksi sellaiseen tarkoitukseen, jota yhtiöjärjestys ei salli (ks. AOYL 8:2.1 §:n 3 kohta ja 2 momentti).

Asunto-osakeyhtiön määritelmästä seuraa, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättynä tarkoituksena on oltava omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (AOYL 1:2.1 §).[17] Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on mainittava kunkin osakehuoneiston käyttötarkoitus (AOYL 1:13.1 §:n 4-kohta). Laissa ei ole määritelty sitä, mitä asumisella tarkoitetaan osakehuoneiston käyttötarkoituksena. Yhtiöjärjestyksen määräysten tulkinnassa lähtökohtana on niiden sanamuoto. Sanamuodon mukaisesta tulkinnasta voidaan poiketa silloin kun

16 Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo A. – Nevala, Tapio: Asunto-osakeyhtiölaki. 4., uudistettu painos. Alma Talent 2019 (jälj. *Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019*), s. 14 sekä Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén Aki: Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 1. 5. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus 2023 (jälj. *Furuhjelm et al. 2023a*), s. 36.

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

tällainen tulkinta ei vastaa sitä tarkoitusta, joka määräyksellä osana yhtiöjärjestystä on, tai se johtaa yhtiön, osakkeenomistajan tai luovutuksensaajan kannalta yllättävään tai kohtuuttomaan lopputulokseen (ks. mm. KKO 2001:57 ja 2017:2).

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen arviointi tulee ajankohtaiseksi ensinnäkin arvioitaessa yhtiön mahdollisuutta ottaa osakehuoneisto hallintaansa. Osakehuoneiston hallintaanotto voi tulla kyseeseen, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta (AOYL 8:2.1 §:n 3 kohta). Lisäksi edellytetään, että rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys (AOYL 8:2.2 §). Tällöin käyttötarkoituksen arvioinnissa painottuu yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille (yhtiön ja osakkaiden vuokralaiset) aiheutuvien kustannusten, häiriön ja muun vaivan määrä sekä yhtiöjärjestyksen tulkinta. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, ettei huoneiston rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen osakehuoneiston käyttö yksistään oikeuta hallintaanottoon.[18]

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

18 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 758 ja Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén Aki: Asunto-osakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 2. 5. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus 2023 (jälj. *Furuhjelm et al. 2023b),* s. 162.

- KKO (1992:9[19]) on pitänyt asuinkäyttötarkoituksesta poikkeavaan käyttöön (osakehuoneisto perhepäivähoidon käytössä) liittyvänä vähäisenä häiriönä sitä, että lähinnä yövuorossa olleet asukkaat olivat joitakin kertoja heränneet ääniin, joita on syntynyt tuotaessa lapsia hoitoon tai vietäessä heitä aamupäivällä ulos leikkimään. Tämä ei kuitenkaan tapahtunut sellaiseen aikaan, jolloin asuintaloissa yleensä edellytetään vältettävän äänekästä toimintaa eikä asiassa muutenkaan näytetty rikotun, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

- KKO (2019:38[20]) on osana kokonaisarviota kiinnittänyt huomiota siihen, onko asiassa ilmennyt huoneiston poikkeavasta käytöstä aiheutuneen muille osakkeenomistajille tai yhtiölle haittaa tai lisäkustannuksia (ks. erit. 31 kappale – tapauksessa sinänsä oli kyse kokoushuoneistosta, myymälästä ja myyntinäyttelytilasta ja yhtiöjärjestyksen vastainen käyttö koski muuta määräystä kuin asumistarkoitusta).

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

Tiedossa ei ole varsinaisia ennakkopäätöksiä lyhytvuokraukseen liittyvissä hallintaanottotapauksissa. Pirkanmaan käräjäoikeus arvioi lyhytvuokrausta koskeneessa hallintaanottoasiassa (L 758/2023/50), että asuinhuoneistoksi yhtiöjärjestyksessä määriteltyä huoneistoa tulee käyttää ainakin pääosin asumiseen, eikä esimerkiksi varasto- tai liiketilana. Käräjäoikeus kiinnitti huomiota myös siihen, ettei taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä ollut rajoitteita huoneiston vuokraamiselle eikä asunto-osakeyhtiölaissa tai muussakaan lainsäädännössä ole säännöksiä osakkeenomistajan oikeudesta vuokrata hallitsemaansa huoneistoa pitkä- tai lyhytkestoisesti. Käräjäoikeuden mukaan raja tulee vastaan, jos vuokraustoiminta on sen laatuista, että se katsotaan ammattimaiseksi majoitustoiminnaksi, jolloin

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

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

hallintaan ottaminen voi olla mahdollista. Käräjäoikeus päätyi pitämään huoneiston hallintaanottamista koskevaa päätöstä pätemättömänä sen johdosta, ettei varoituksen antamiselle asiassa ollut edellytyksiä. Tämän johdosta käräjäoikeudessa arvioitavaksi ei tullut, oliko hallintaanotolle ollut huoneiston käyttämisestä johtuvia perusteita. Hovioikeus arvioi asiaa toisin; sen mukaan osakkeenomistajalle oli annettu pätevä kirjallinen varoitus huoneiston käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä ennen yhtiökokouksen päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion ja palautti asian käräjäoikeuteen muiden kanneperusteiden (mm. oliko huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain mukaiset perusteet) käsittelemiseksi. Hovioikeuden ratkaisu ei ole lainvoimainen.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että arvioitaessa, milloin huoneistoa käytetään olennaisesti käyttötarkoituksen vastaisesti, on perusteltua tulkita yhtiöjärjestyksen määräyksiä suhteellisen laajasti.[21] Tätä on perusteltu sillä, että osakkeenomistajan hallintaoikeus on tarkoitettu omistusoikeutta muistuttavaksi oikeudeksi eikä sitä ole perusteltua kaventaa tulkinnanvaraisten ilmaisujen supistavalla tulkinnalla.

Osakehuoneiston oleellisen yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön lisäksi hallintaanotto voi tulla kyseeseen, jos osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen (AOYL 8:2.1 §:n 4-5 kohta). Naapurussuhteisiin liittyy kohtuullinen sietämisvelvollisuus toisista huoneistoista tulevista normaaleista elämän äänistä ja muista häiriöistä.[22] Yhtiömuotoisessa asumisessa on sietämisvelvollisuus erityisesti päiväsaikaan aiheutetuista äänistä.[23] Naapureilta ei voida edellyttää sietämistä, jos häiriötä kuitenkin ilmenee tavallista tiheämmin ja

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

22 Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko: Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Sanoma Pro Oy 2011, s. 243 ja Furuhjelm – Kanerva – Kinnunen – Kuhanen 2015, s. 306. Ks. Kouvolan HO 15.12.1993 nro 2017, jossa äänet ovat olleet normaalista elämästä aiheutuneita, mutta epätavallisen usein ja epätavalliseen aikaan tapahtuessaan ylittivät hallintaanottokynnyksen. Osakkeenomistaja oli tuulettanut huoneistoa porraskäytävään, juoksuttanut tarpeettomasti vettä, käyttäytynyt sopimattomasti katsottavalla tavalla muita asukkaita kohtaan, jättänyt tahallaan valoja palamaan yhteistiloihin ja aiheuttanut tahallaan muita häiritseviä ääniä. Rikkomuksella ei katsottu olevan vain vähäistä merkitystä huomioon ottaen häiriöiden jatkuminen pitkähkön aikaa.

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

pitkään kestävinä ajanjaksoina.[24] Asunto-osakeyhtiön huoneiston asukkaalla on oikeus elää häiriötöntä elämää asunnossaan, joten kohtuuttoman häiriön aiheuttaminen toiselle on kiellettyä.[25]

Hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus ennen kuin päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan (AOYL 8:3.1 §). Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi (AOYL 8:3.2 §). Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä (AOYL 8:3.3 §). Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta yhtiölle jo aiheutuneet kustannukset (AOYL 8:3.4 §).

Osakehuoneiston käyttötarkoitus voi tulla arvioitavaksi myös yhtiöjärjestystä muutettaessa. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava laissa tarkoitetun määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa tai muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toiseksi (AOYL 6:35.1 §:n 1-2 kohta). Ensin mainitun

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

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

säännöksen esitöiden (HE 24/2009 vp s. 145) mukaan hallintaoikeuden muutoksena pidetään myös rajoitusta, joka estää tai haittaa huoneiston käyttämistä sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla. Kohtaa sovelletaan siten esimerkiksi päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että asuinhuoneistoa ei saisi vuokrata asuinkäyttöön tai siten, että asuinhuoneistossa ei saisi pitää tavanomaisia lemmikkieläimiä tai jossain muussa suhteessa viettää tavanomaista elämää. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että mainittu suostumusvaatimus koskee huoneiston Airbnb-käytön rajoittamista.[26]

Käyttötarkoituksen muuttamista koskevan suostumusvaatimuksen osalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että asuinhuoneistoksi yhtiöjärjestyksessä määriteltyä osakehuoneistoa saa käyttää pysyvän ja väliaikaisen asumisen lisäksi muuhun asumista pääosin vastaavaan toimintaan, kuten tavanomaiseen perhepäivä-, hoito- ja vanhusten hoitokotitoimintaan, sekä asumisen lisäksi osittain muuhun toimintaan.[27] Käytännössä suostumusvaatimus olennaisesti rajoittaa, ja usein estää, osakkaan hallintaoikeutta rajoittavista yhtiöjärjestysmuutoksista päättämisen yhtiön elinkaaren aikana. Yhtiötä perustettaessa tällaisten rajoitusten ottaminen yhtiöjärjestykseen on sen sijaan olennaisesti helpompaa.

Markkinaoikeus (jälj. myös MAO) on ratkaisussaan 8/17[28] (lainvoimainen) arvioinut sitä, voidaanko yhtiöjärjestyksessä ilman osakkaan suostumusta kokonaan kieltää liiketoimintana harjoitettu huoneistohotelli- ja majoitustoiminta osakehuoneistossa, joka on yhtiöjärjestyksen mukaan tarkoitettu asumiseen. MAO:n mukaan tapauksessa yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmässä määritetty käyttötarkoitus rajoitti osakkeenomistajan hallintaoikeutta siten, että huoneistoa ei voi käyttää eikä siten myöskään luovuttaa muuhun käyttötarkoitukseen kuin käytettäväksi asuntona. Asiassa oli näin ollen MAO:n mukaan ratkaistava, merkitsikö yhtiökokouksen päättämä yhtiöjärjestyksen muutos rajoitusta osakkeenomistajan oikeuteen käyttää huoneistoaan asuntona ja vuokrata se käytettäväksi sanottuun tarkoitukseen.

MAO viittasi oikeuskirjallisuuteen (Kaila, Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan, 1995, s. 51), jossa on aikaisemmin voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain (809/1991) vastaavan säännöksen osalta todettu, että asuinhuoneistossa voidaan vakiintuneen käytännön mukaan harjoittaa hyvinkin laajaa ammatinharjoittajan

26 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 517 viittauksin jäljempänä käsiteltävään MAO 8/17. Samoin Furuhjelm et al. 2023b, s. 524.

27 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 519.

28 MAO:8/17. Saatavilla: https://www.markkinaoikeus.fi/fi/index/paatokset/teollisjatekijanoikeudellisetasiat/1485939213285.html

toimintaa. Arvioitaessa huoneiston käytön aiotun tarkoituksen tai yhtiöjärjestyksen vastaisuutta voitiin MAO:n mukaan kiinnittää huomiota muun ohella siihen, kuinka paljon huoneistossa harjoitettavaan toimintaan on palkattu ulkopuolista työvoimaa tai missä määrin toiminnasta aiheutuu häiriötä talon muille asukkaille tai lisäkustannuksia yhtiölle. MAO:n mukaan se, käytetäänkö huoneistoa yhtiöjärjestyksen mukaisen asumiskäytön vastaisesti, riippuu asiaa koskevista olosuhteista, jotka on arvioitava kussakin tapauksessa erikseen. Huoneiston käyttäminen huoneistohotellina tai majoitusta koskevaan liiketoimintaan saattoi MAO:n mukaan tapauskohtaisesti olla asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista. Näin ollen MAO katsoi, että yhtiöjärjestyksen kielto vuokrata tai käyttää huoneistoa huoneistohotellitarkoitukseen tai majoitusliiketoimintaan on merkinnyt sellaista muutosta osakkeiden tuottamaan oikeuteen hallita huoneistoa, mihin on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 35 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan tullut saada kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle (AOYL 24:2.1 §). Osakkaan vastuu huoneistossa oleskelevan aiheuttamasta vahingosta on myös tuottamusvastuuta. Osakas voi siten olla vastuussa esimerkiksi vuokralaisensa tai vieraansa aiheuttamasta vahingosta. Huolellisuusvaatimuksensa perusteella osakkaan on tavanomaisella huolellisuudella valittava vuokralaisensa ja tavanomaisella tavalla seurattava vuokralle antamansa huoneiston kuntoa. Yleensä osakas voi luottaa siihen, että esimerkiksi vuokralainen huolehtii huoneistosta huolellisesti. Jos esimerkiksi vuokralaisen käyttäytymisen tai yhtiön tai muiden osakkaiden yhteydenottojen perusteella taikka muusta syystä osakkaan on syytä olettaa, että vuokralainen laiminlyö velvollisuuksiaan esimerkiksi vuokrasuhteeseen perustuvasta huolenpitovelvollisuudesta, osakkaan on huolehdittava siitä, että huoneiston kunto tarkistetaan riittävän usein (HE 24/2009 vp, s. 276). Ellei osakas tällöin huolehdi huoneiston kunnon tarkastamisesta, saattaa osakas olla vahingonkorvausvelvollinen. Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla asunto-osakeyhtiölain 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuudesta, kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti (AOYL 24:2.2 §). Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat sekä hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti (AOYL 4:3 §).

2.2.1.2 Muu lainsäädäntö

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

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

Tapauksessa KHO:2021:77 on sovellettu maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä tapauksessa, jossa tontit sijaitsivat asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) osoitetulla alueella ja tonteilla sijaitsevat huoneistot olivat rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Asiassa oli selvitetty, että osaa huoneistoista tarjottiin toistuvasti vuokralle sekä lyhyt- että pitkäkestoisilla sopimuksilla (internet-sivustoilla Booking.com ja Tori.fi). Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa oli KHO:n mukaan tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista oli se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Kaavoituksessa käytetään esimerkiksi asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. KHO totesi, että kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voida pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastaa tavanomaista asumista. Sillä, onko kysymys

liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovelletaan, ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä. KHO katsoi, että ainakin osaa huoneistoista käytettiin sellaiseen majoitustoimintaan, joka ei ollut alueella voimassa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista.

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

Ympäristöministeriössä valmistellaan parhaillaan rakentamislain muutosta lyhytvuokrausta koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi. Keväällä 2025 lausunnoilla olleessa hallituksen esitysluonnoksessa ehdotettiin rakentamislakiin lisättäväksi säännös rakennuksen haltijan velvollisuudesta noudattaa rakennusta käyttäessään rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta. Lisäksi esitysluonnoksessa asumiseksi ehdotettiin määriteltäväksi jatkuva asuminen sekä asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokraus vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla. Esitysluonnoksen mukaan asumisena pidettäisiin myös asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävissä jaksoissa, jos rakennuksen tai huoneiston haltijan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään sekä asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Esitysluonnoksen mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessään sallia, että asumisena pidetään viimeksi mainitussa tapauksessa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa 90 päivän sijaan enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana. Esitysluonnoksen mukaan asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan olisi pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä ja pyydettäessä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle.

Luonnoksessa esitettiin lisäksi rangaistavaksi rakennuksen rakentamisluvan mukaisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö rakennusrikkomuksena. Esitysluonnos ja sitä koskeva palaute on saatavilla lausuntopalvelussa[29]. Käsillä olevaa työryhmämietintöä laadittaessa tiedossa ei ole ollut, minkä sisältöisenä rakentamislain muuttamista koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa.

Huoneenvuokraa koskeva lainsäädäntö. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995, jälj. AHVL) 1 §:n 1 momentin soveltamisalasäännöksen mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus). Lain 2 §:n soveltamisalan rajoitussäännöksen mukaan lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. Majoitusliiketoimintaa koskeva soveltamisalarajoitus otettiin ensi kertaa vuoden 1961 huoneenvuokralakiin, jonka 43 §:n mukaan lakia ei sovelleta hotellien, täysihoitolain tai muiden majoitusliikkeiden yksityisten kalustettujen huoneiden vuokralle antamiseen. Rajoittamista perusteltiin sillä, että useat lain säännökset eivät soveltuisi tällaiseen lyhytaikaiseen vuokraukseen (HE 59/1959 vp, s. 15). Vuoden 1987 huoneenvuokralaissa soveltamisalarajoitusta koskeva säännös siirrettiin 2 §:n 1 momenttiin ja sen sanamuotoa muutettiin niin, että soveltamisalarajoituksena mainittiin vain yleisesti majoitusliikkeiden toiminta, mutta ei kalustettuja huoneita. Lainkohdan esitöiden mukaan tarkoituksena ei kuitenkaan ollut muuttaa aiempaa soveltamisalaa (HE127/1984 vp, s. 25 ja 26). Vuoden 1987 huoneenvuokralain esitöiden mukaan laki oli tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pitempiaikaisemmassa asumisessa tai muussa huoneiston käyttämisessä, kuin mistä esimerkiksi hotelleissa, motelleissa, matkustajakodeissa ja yömajoissa on kyse. Soveltamisalaa määriteltäessä ratkaisevaa on toiminnan laatu, liiketoimintana harjoitettu majoituselinkeino, eikä se, onko toimintaan sovellettava majoituselinkeinoa koskevia säännöksiä vai ei (HE 127/1984 vp, s. 26). AHVL:n säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä on vastaavat maininnat (ks. HE 304/1994 vp, s. 48). Huoneenvuokralain muuttamista arvioinut työryhmä on mietinnössään ehdottanut lain 2 §:n soveltamisalan rajaussäännöstä muutettavaksi siten, ettei lakia sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.[30]

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

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

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

AHVL:n soveltamisalasäännös ei ole AHVL:n ainoa säännös, jossa puhutaan asumisesta. ”Asuminen” -termi mainitaan esimerkiksi AHVL 11 §:ssä, jonka mukaan avopuolisot vastaavat yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista, jos he asuvat yhdessä vuokraamassaan tai toisen puolison vuokraamassa huoneistossa. Lainkohdan esitöiden mukaan pykälässä tarkoitetut oikeudet ja velvollisuudet koskisivat vain sellaisia avopuolisoita, joilla kummallakin on koti huoneistossa (HE 304/1994 vp, s. 54). Vuoden 1987 huoneenvuokralain avopuolisoiden yhteisvastuuta koskeneen 100 §:n esitöiden mukaan asumisella tarkoitettiin sitä, että puolisoilla oli ”laillinen asunto ja koti huoneistossa”. Edelleen samojen esitöiden mukaan selvimmin tämä ilmenee siitä, että heidät on molemmat merkitty talon asukasluetteloon huoneistossa asuviksi (HE 127/1984 vp, s. 70). AHVL 11 §:ssä asuminen tarkoittaa siis muuta kuin tilapäistä oleskelua huoneistossa. ”Asuminen”-termiä käytetään tässä merkityksessä myös AHVL 45 §:ssä. Lisäksi useassa AHVL:n säännöksissä puhutaan huoneiston vuokraamisesta asunnoksi tai rinnastetaan toisiinsa asuminen ja huoneiston käyttäminen asuntona (5 § 1 momentti, 17 §:n1 momentti, 48 §:n 1 momentti, 55 §:n 2 momentin 1 kohta, 69 §:n 5 momentti ja 84 §:n 1momentti).

Majoitustoimintaa koskeva lainsäädäntö. Majoitustoiminnasta säädetään majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa (308/2006), jonka 1 §:n 1 momentin mukaan laki koskee muun muassa majoitustoiminnan harjoittamista. Saman pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Lainkohdan esitöiden mukaan

laki erottelee majoitustoiminnan ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisen asumisen. Majoitusliikkeessä tapahtuvalla asiakkaiden majoittamisella tarkoitetaan vain tilapäistä majoittamista (HE 138/2004 vp, s. 17). Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain esitöissä on mainittu majoitustoiminnalle olevan ominaista, että toimintaa harjoitetaan ammattimaisesti. Ammattimaisuutta arvioitaessa olennaista on, että toiminnalla tähdätään taloudelliseen tulokseen. Laki ei koske toimintaa, joka on luonteeltaan satunnaista. Lain säännökset on laadittu pitäen silmällä majoitus- ja ravitsemistoimintaa elinkeinonaan harjoittavia, eikä niitä ole tarpeen ulottaa toimintaan, jota satunnaisuutensa vuoksi ei voida pitää kyseisen elinkeinon harjoittamisena. Toimintaa voidaan pitää satunnaisena, jos se on kertaluonteista tai vain hyvin harvoin toistuvaa. Jos esimerkiksi kesätapahtuman yhteydessä yksityishenkilö majoittaa kotiinsa vieraita, tällainen luonteeltaan satunnainen toiminta ei kuulu lain soveltamisalaan. Merkitystä ei ole sillä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jää sellainen majoitus- ja ravitsemistoiminta, jota harjoitetaan taloudellista hyötyä tavoittelematta (HE 138/2004 vp, s. 17).

2.2.1.3 Lyhytvuokraus käytännössä

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

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

lyhytvuokrauksesta seuraa käytännössä, että osakehuoneistossa oleskelevat henkilöt vaihtuvat tavanomaista asumista useammin. Toisaalta huoneisto voi lyhytvuokrauskertojen välissä olla tavanomaisesta asuinkäytöstä poiketen tyhjänä lyhempiä tai pidempiä aikoja.

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

Vuonna 2024 eniten alustoilta varattuja yöpymisiä oli Helsingissä, Rovaniemellä, Kittilässä, Tampereella ja Turussa. Kotimaisten varaajien osalta suosituimpia olivat edellä mainittujen lisäksi myös Oulu ja Kuusamo. (Taulukko 4). Keskimääräinen viipymisaika alustojen varauksissa oli 10 suosituimmassa varauskunnassa n. 3 yötä. Ulkomaiset varaukset olivat keskimäärin n. 1,5 yötä pidempiä kuin kotimaiset varaukset. Pisin keskimääräinen viipymisaika öinä oli kunnista Espoossa, Kittilässä sekä Kuusamossa. (Taulukko 5). Varauksen tehneen seurueen henkilömäärä oli keskimäärin 2,5 henkeä.

Taulukko 4. Kansainvälisten alustojen kautta varattu lyhytaikainen majoittuminen Suomessa vuonna 2024, 10 suosituinta kuntaa

Kunta	Kotimaiset varaukset, lkm	Ulkomaiset varaukset, lkm	Varatut yöpymiset yhteensä, lkm	Yöpymisten lukumäärä suhteessa kunnan väkilukuun
Helsinki	853 425	223 648	629 777	125 %
Rovaniemi	696 293	90 394	605 899	1 059 %
Kittilä	304 031	88 892	215 139	4 447 %
Tampere	266 802	193 944	72 858	103 %
Turku	232 547	133 653	98 894	113 %
Kuusamo	207 469	143 735	63 734	1 395 %
Oulu	168 206	110 056	58 150	78 %
Vantaa	150 428	72 599	77 829	60 %
Kuopio	149 337	120 552	28 785	119 %
Espoo	127 752	53 902	73 850	40 %

Taulukko 5. Kansainvälisten alustojen kautta varattu lyhytaikaisten varausten keskimääräinen viipymisaika öinä vuonna 2024.

Kunta	Yhteensä	Kotimaiset varaukset	Ulkomaiset varaukset	Kotimaisten ja ulkomaisten varausten keskimääräisten viipymisaikojen erotus
Helsinki	3,4	2,5	3,8	1,3
Rovaniemi	2,8	2,1	2,9	0,8
Kittilä	3,9	3,7	4,1	0,4
Tampere	2,3	1,9	3,9	2
Turku	2,7	2,1	4,0	1,9
Kuusamo	3,6	3,4	4,5	1,1

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

2.2.2 Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo

Asunto-osakeyhtiön hallittua alasajoa koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamisen kannalta on tarpeen tarkastella ensinnäkin asunto-osakeyhtiölain sääntelyä mahdollisista keinoista, joilla yhtiö voi omalla (yhtiöoikeudellisella) päätöksenteolla ja tällaisiin päätöksiin perustuvilla järjestelyillä mukauttaa toimintaansa tai lakkauttaa toimintansa rakennemuutoksesta aiheutuviin vaikutuksiin vastaamiseksi. Tällaisia keinoja käyttämällä ja niiden käytettävyyttä kehittämällä voidaan parantaa edellytyksiä sille, ettei yhtiö päädy maksukyvyttömäksi. Toisaalta hallitusohjelmakirjauksen toteuttamisen kannalta on otettava huomioon myös se, ettei taloyhtiön maksukyvyttömyyttä voida aina välttää edellä mainittuja keinoja käyttämällä. Tämän johdosta on tarpeen tarkastella asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevan sääntelyn toimivuutta.

2.2.2.1 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

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

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

Jos hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää yhtiön omien osakkeiden suunnatusta vastikkeellisesta hankkimisesta tai hallituksen valtuuttamisesta siihen, asiasta on mainittava yhtiökokouskutsussa (AOYL 18:4.4 §). Hallituksen päätösehdotukset on vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa ja viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää (AOYL 6:22.1 §). Päätösehdotuksesta ja päätöksestä on käytävä muun ohella ilmi perustelut, joiden nojalla hankinnalle on AOYL 18:4.2 §:n mukaiset edellytykset. Tietoja koskevissa vaatimuksissa ei ole erikseen otettu huomioon sitä, miten päätös käytännössä vaikuttaa muiden osakkeenomistajien velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta. Varsinkin silloin, jos yhtiössä on käytössä yhtiölainaosuusjärjestely, hankinta voi olennaisesti vaikuttaa muiden osakkaiden maksuvelvollisuuteen tavalla, jota nämä eivät ole etukäteen voineet ottaa huomioon.

Omien osakkeiden vastikkeeton hankinta voi liittyä esimerkiksi tilanteisiin, joissa liikehuoneistossa harjoitettavan liiketoiminnan edellytykset ovat vähentyneet alueellisen rakennemuutoksen johdosta. Tällaisista tilanteista johtuvien ongelmien välttämiseksi voi olla sekä osakehuoneiston omistajan intressissä luopua omistuksestaan vastikkeetta että yhtiön intressissä vastaanottaa (hankkia) tällaiset osakkeet vastikkeetta itselleen. Jos yhtiö ei vastaanota tällaisia osakkeita, on mahdollista, että osakkeet luovutetaan vastikkeetta esimerkiksi maksukyvyttömälle uudelle omistajalle, mikä voi olla yhtiön kannalta haitallista. Toisaalta osakkeiden tuleminen yhtiölle voi antaa mahdollisuuden minimoida esimerkiksi huoneistoon kohdistettavia kunnossapitotoimia ja huoneistosta aiheutuvia kustannuksia. Samoin yhtiö voi

harkita toimia, joilla tilannetta voitaisiin ratkoa pitkällä aikavälillä. Osake, joka kuuluu yhtiölle itselleen, ei tuota oikeuksia yhtiössä (AOYL 2:2.4 §).[31] Yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin ei myöskään liity vastikkeenmaksuvelvollisuutta.

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

2.2.2.2 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

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

31 Oikeuskirjallisuudessa Jauhiainen et al. toteavat, että lain sanamuodosta huolimatta yhtiöllä on luonnollisesti hallintaoikeus huoneistoon. Ks. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 86.

Vastikekertoimen lisääminen tai poistaminen edellyttää kaikkien niiden osakkeenomistajien suostumusta, joiden osakehuoneistojen yhtiövastikeperuste (ts. suhteellinen maksuosuus) kasvaa muutoksen myötä.

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

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

2.2.2.3 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen

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

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

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

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

Päätös voidaan tehdä, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen ja purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa

(AOYL 6:38.1 §). Viimeksi mainittu vaatimus perustuu oletukseen siitä, että yhtiön kiinteistöllä, rakennuksella tai niiden käyttöoikeudella on sellaista taloudellista arvoa, jonka luovuttamisesta saatavien varojen jakamisesta velkojen maksun jälkeen osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa on perusteltua varmistua lain lähtökohtana olevasta yksimielisyysvaatimuksesta poiketessa.

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

1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;

2) ehdotukset selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;

3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;

4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön nettoomaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;

5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

6) selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista;

7) selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista; sekä

8) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.

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

1) täyttyvätkö AOYL 6:38.1 §:ssä säädetyt määräenemmistöpäätöksen edellytykset; sekä

2) onko päätösehdotuksessa annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle (AOYL 6:38.5 §). Osakkeenomistaja voi kannattaa selvitystilaa tarkoittamaa päätöstä ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä (AOYL 6:38.4 §).

2.2.2.4 Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Yleistä

Konkurssi on velallisen kaikkia velkoja koskeva maksukyvyttömyysmenettely, jossa velallisen omaisuus käytetään konkurssisaatavien maksuun (konkurssilaki 120/2024, jäljempänä myös KonkL 1 luvun 1 §:n 2 momentti). Konkurssissa tuomioistuimen määräämä pesänhoitaja muuttaa velallisen omaisuuden rahaksi ja maksaa näin kertyneillä varoilla kaikki velallisen velat tai suorittaa niitä niin pitkälle kuin varat riittävät. Konkurssi on siten velkojien vaatimusten kollektiivista täytäntöönpanoa, jossa velkojien etu ja päätösvalta korostuvat. Konkurssin yleisenä tehtävänä on elinkelvottoman yritystoiminnan lopettaminen ja tällaiseen toimintaan sitoutuneiden resurssien vapauttaminen muuhun käyttöön. Konkurssi likvidaatiomenettelynä on keskeinen osa luotonantoon perustuvaa talousjärjestelmää ja mahdollisuus velkojien oikeuksien tehokkaaseen täytäntöönpanoon laskee luottoriskiä.

Yritys tai yhteisö, joka ei kykene maksamaan velkojaan, aiheuttaa muille toimijoille luottotappioriskin. Liiketoiminnan luotettavuuden ylläpitämiseksi on tärkeää voida varmistaa, että vain riittävän maksukykyiset yritykset ja yhteisöt voivat toimia markkinoilla. Konkurssiin likvidaatiomenettelynä liittyy esimerkiksi yrityksen

saneerauksesta annettua lakia heikommin velallisen toiminnan rehabilitaatioon liittyvä intressi, joskin konkurssisääntelyn tavoitteena on välttää maksukykyisten yhtiöiden konkurssia ja sääntely mahdollistaa velallisen yritystoiminnan realisoinnin toimivana kokonaisuutena eräin ehdoin. Konkurssi ei vapauta velallista velkavastuusta.

Konkurssimenettelyn tarkoituksena on varmistaa velkojien yhdenvertaisuus; kollektiivisella täytäntöönpanolla varmistetaan se, että yksittäinen velkoja ei muiden velkojien kustannuksella saa etua aloitteellisuudestaan. Toisaalta konkurssi johtaa tehokkaaseen täytäntöönpanoon, kun velallisen taloudellisesta asemasta saadaan menettelyssä kokonaiskuva. Molempien perusteiden taustalla on viime kädessä ajatus konkurssista taloudellisesti tehokkaana velkavastuun toteutuksen muotona. Konkurssimenettelyn on katsottu täytäntöönpanona tarkoittavan sitä, että menettely palvelee pelkästään tai ainakin pääasiassa velkojien etua. Vaikka konkurssivelallinen saa menettelyssä sääntelyn perusteella tietynlaajuista suojaa, on poikkeamista velkojien intressistä konkurssimenettelyssä arvioitava sen perusteella, missä määrin poikkeaminen vaikuttaa konkurssin pääasiallisena tarkoituksena olevaan velkavastuun tehokkaaseen toteuttamiseen ja minkälainen vaikutus tällä voi olla esimerkiksi luotonannon (ja sen kustannusten) kannalta.

Konkurssiin voidaan asettaa luonnollinen henkilö sekä yhteisö, säätiö ja muu oikeushenkilö. Oikeushenkilö voidaan asettaa konkurssiin silloinkin, kun se on poistettu asianomaisesta rekisteristä tai purettu (KonkL 1:3.1 §). Konkurssilaki on kirjoitettu sellaiseen yleiseen muotoon, että sen säännöksiä voidaan lähtökohtaisesti soveltaa sellaisenaan kaikkien yhteisöjen ja muiden oikeushenkilöiden konkurssiin. Sääntelyn tyyppitapauksena voidaan pitää elinkeinotoimintaa harjoittavan yrityksen konkurssia, joka myös käytännössä on konkurssitilanteista yleisin. Konkurssilain säännösten ohella konkurssia koskevaa sääntelyä on myös yhteisölaeissa; esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaissa säädetään (pitkälti osakeyhtiölain sääntelytapaa noudattaen) konkurssiin asetetun yhtiön purkautumisesta (AOYL 22:1.2, 22:25.2 §), yhtiön rekisteripoistosta konkurssin rauetessa varojen puutteeseen (AOYL 22:4.1 §:n 3 kohta), yhtiön hakemisesta konkurssiin asetettavaksi (AOYL 22:7.2, 22:25.1 §) sekä yhtiön päätöksenteosta toiminnan jatkamisesta tai selvitystilasta konkurssin jälkeen (AOYL 22:25.3 §).

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat toistaiseksi olleet melko harvinaisia. Vuosina 2019–2023 konkurssiin on vuosittain haettu keskimäärin n. 9 yhtiötä. Konkurssihakemuksien määrä on tänä aikana kasvanut vuosittain noin 30 prosenttia. Vuosina 2024–2025 Oikeusrekisterikeskuksen tietojen mukaan konkurssia oli haettu aikavälillä 1.1.2024–31.5.2025 noin 66 yhtiölle. Kaupparekisterissä oli marraskuun 2024 alussa 52 kappaletta konkurssitilaisia yhtiöitä. Toukokuussa 2025 konkurssitilaisia

yhtiöitä oli kaupparekisterissä 26. Tämän lisäksi yhtiöitä on PRH:n tietojen mukaan poistettu rekisteristä vuosien 2019–2024 välillä konkurssin raukeamisen perusteella 41 tapauksessa.

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

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

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

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

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

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

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

Maksukyvyttömyys konkurssin edellytyksenä

Konkurssiin voidaan asettaa velallinen, joka on maksukyvytön (jollei konkurssilaissa tai muualla toisin säädetä, KonkL 2:1.1 §). Maksukyvyttömyydellä tarkoitetaan konkurssilaissa sitä, että velallinen on muuten kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan niiden erääntyessä (KonkL 2:1.2 §). Maksukyvyttömyyden arvioinnissa on tapauskohtaisesti otettava huomioon sekä velallisen velat että tämän kulloinenkin ja tuleva varallisuuspiiri, jota tämä voi käyttää velkojensa maksamiseen niiden eräpäivänä. Todistustaakka velallisen maksukyvyttömyydestä on lähtökohtaisesti hakijalla (käytännössä velkojalla; velallisaloitteisessa konkurssissa riittävänä osoituksena maksukyvyttömyydestä pidetään lähtökohtaisesti velallisen omaa ilmoitusta).

Velallinen voidaan asettaa konkurssiin, jos tämän maksukyvyttömyys on muuta kuin ohimenevää; maksukyvyttömyyden tilapäisyys voi johtua lähinnä siitä, että velalliselle on tulossa varoja, joilla hän voi maksaa velkansa niiden eräpäivän jälkeen[32]. Tällöin arvioon maksukyvyn tilapäisyydestä sisältyy ainakin todennäköisyys siitä, että velalliselle on tulossa riittävästi varoja (”varojen kertyminen on näköpiirissä”). Maksukyvyttömyyden tilapäisyys tulee harkittavaksi lähinnä silloin, kun sinänsä suhteellisen varmat tulot tai muut varat saadaan vasta tulevaisuudessa, mutta velat ovat jo erääntyneet. Esitöiden mukaan tilapäisyyden kesto joudutaan arvioimaan yksittäistapauksittain. Yrityksen osalta tilapäisyydellä tarkoitetaan konkurssilain perusteluissa ”verraten lyhyttä aikaa”, joka kuitenkin esimerkkien valossa näyttäisi

32 Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi (*jälj*. HE 26/2003 vp), s. 37.

venyvän useiksi kuukausiksi. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että aika vaikuttaa liian pitkältä, kun muistetaan, että konkurssiuhkaisessa maksukehotuksessa maksuaikaa on vain viikko.[33]

Maksukyvyttömyyden osoittamisen helpottamiseksi laissa on säädetty eräistä maksukyvyttömyyden olettamista. Hallituksen esityksen yleisperusteluissa todetaan tavoitteena olevan, että olettamien avulla näyttövelvollisuus maksukyvyttömyydestä jakaantuu velallisen ja velkojien kesken käytännön tarpeita vastaavasti (HE 26/2003 vp, s. 18). Velallisen hakiessa konkurssiin asettamista pidetään tämän omaa ilmoitusta maksukyvyttömyydestä riittävänä, ellei ilmene erityisiä syitä olla hyväksymättä velallisen ilmoitusta (KonkL 2:3.1 §). Käytännössä asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat usein velallisaloitteisia. Velkojan hakemukseen sovellettavat olettamat maksukyvyttömyydestä ovat seuraavat (KonkL 2:3.2 §):

1) velallinen on lakkauttanut maksunsa;

2) ulosotossa on konkurssihakemuksen tekemistä edeltäneen kuuden kuukauden aikana ilmennyt, ettei velalliselta kerry varoja saatavan täydeksi suorittamiseksi tai liiketoiminnastaan; tai

3) kirjanpitovelvollinen velallinen ei viikon kuluessa velkojan maksukehotuksen saatuaan ole maksanut velkojan selvää ja erääntynyttä saatavaa.

Velallinen voidaan viimeksi mainitun perusteen nojalla asettaa konkurssiin vain, jos velkoja tekee hakemuksen kolmen kuukauden kuluessa määräajan päättymisestä ja velkojan saatava on edelleen maksamatta. Velkojan on annettava kohdassa tarkoitettu maksukehotus velalliselle todisteellisesti tiedoksi tai, jos siihen on oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 7 §:n mukaan edellytykset, noudattaen mainitussa pykälässä säädettyä menettelyä. Maksukehotuksessa on mainittava saatavan peruste ja määrä. Lisäksi siinä on ilmoitettava, että velkoja voi vaatia velallisen asettamista konkurssiin, jollei velkaa makseta määräajassa maksukehotuksen saamisesta (ns. konkurssiuhkainen maksukehotus, KonkL 2:3.3 §).

33 Koulu, Risto: Uusi konkurssilaki, Alma Talent Oy, 2004, s. 79.

Velallinen voi velkojan konkurssihakemuksen vastustamiseksi ensinnäkin osoittaa kykenevänsä maksamaan velkansa niiden erääntyessä[34]; tällöin velkojalla on puolestaan mahdollisuus esittää velallisen näyttöä vastaan todistelua. Toiseksi velallinen voi myöntää maksukyvyttömyytensä, mutta vedota sen tilapäisyyteen. Velallinen voi myös myöntää velkojan väittämän asiantilan (mm. olettaman osalta), mutta vedota siihen, että kyseinen asiantila ei sinänsä ole lain tarkoittama tosiseikka. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että velallisen on käytännössä yleensä kuitenkin vaikeaa vastanäytöllä kyetä osoittamaan maksukykyisyytensä. Esimerkiksi jos velkoja vetoaa konkurssiuhkaisen maksukehotuksen noudattamatta jättämiseen, velallinen voinee käytännössä torjua konkurssihakemuksen lähinnä vain maksamalla hakemuksen perusteena olevan velan tai tarjoamalla siitä vakuuden.[35]

Yleisin olettama velkojien hakiessa konkurssia on ns. konkurssiuhkaisen maksukehotuksen laiminlyönti.[36] Velallisen on maksettava tällainen velka viimeistään seuraavan viikon vastaavana viikonpäivänä. Muista olettamista poiketen maksukehotus on velkojakohtainen; vain kehotuksen antanut velkoja voi tukeutua siihen. Vaikka maksukehotus sinänsä konkurssiin hakemisen kannalta vanhentuu kolmen kuukauden määräajan päättyessä, samaa ei tapahdu sen perustana olevalle saatavalle. Velkoja voi antaa samasta saatavasta velalliselle uuden konkurssiuhkaisen maksukehotuksen, ja siinä maksulle annetun viikon määräajan päättymisestä alkaa kulua uusi kolmen kuukauden voimassaoloaika. Maksukehotuksen antamiskertoja ei ole rajoitettu. Tosin maksukehotuksen toistuvaa käyttämistä samasta saatavasta saatetaan pitää hyvän perintätavan vastaisena, jos hakijan saatava on määrältään pieni. Tällöin konkurssiin asettamisen yleinen este saattaa aktualisoitua (KonkL 2:2.2 §, jonka mukaan velkojan konkurssihakemus on jätettävä tutkimatta, jos velkojan saatava on vähäinen ja konkurssiin asettamista olisi pidettävä konkurssimenettelyn kustannuksiin ja konkurssimenettelystä saatavaan hyötyyn nähden ilmeisen epätarkoituksenmukaisena tai selvästi hyvän perintätavan vastaisena).

34 Velallinen saattaa esimerkiksi kyetä osoittamaan hankkineensa sellaisen lisärahoituksen, että velallinen pystyy selviytymään maksuvelvoitteistaan maksujensa lakkauttamisesta huolimatta.

35 Linna, Tuula – Könkkölä, Mikko: Konkurssioikeus. 2. uudistettu painos. Alma Insights 2020 (*jälj. Linna – Könkkölä 2020*), s. 122.

36 Koulun mukaan useimmat velkojan konkurssihakemukset perustettaneen siihen, että liike- ja ammattitoiminnastaan kirjanpitovelvollinen velallinen ei viikon kuluessa velkojan maksukehotuksen saatuaan ole maksanut velkojan selvää ja erääntynyttä saatavaa. Linnan ja Könkkölän mukaan on ilmeistä, että 1 kohdan oletussääntöä ei juuri käytetä.

Hyvää perintätapaa koskevalla sääntelyllä voi edellä mainitun konkurssin yleisen esteen lisäksi olla merkitystä asunto-osakeyhtiössä, joka on maksukyvytön tai lähestyy maksukyvyttömyyttä konkurssilaissa tarkoitetulla tavalla. Saatavien perinnästä annetun lain (513/1999, perintälaki) mukaan perinnässä ei saa käyttää hyvän perintätavan vastaista tai muutoin velallisen kannalta sopimatonta menettelyä. Perinnässä on lisäksi suhtauduttava vastuullisesti maksujärjestelyihin (4.1 §). Säännöksessä tarkoitettuja maksujärjestelyitä ovat muun muassa velallisen pyynnöstä tehtävä maksuajan pidennys ja maksusuunnitelma (HE 57/2012 vp, s. 28). Vaikka velkojilla ei ole velvollisuutta suostua ehdotettuihin maksujärjestelyihin, myöskään järjestelmällistä kieltäytymistä erilaisista vapaaehtoisista järjestelyistä ei voida pitää velallisen kannalta asianmukaisena. Velkojan tulee aina tapauskohtaisesti arvioida, voidaanko maksujärjestelyä pitää olosuhteet huomioon ottaen kohtuullisena, sekä pyrkiä mahdollisuuksien mukaan sovinnolliseen ratkaisuun. Vastuullisen suhtautumisen vaatimukseen kuuluu myös se, että velallisen kanssa tehtävät maksusuunnitelmat ovat realistisia suhteessa hänen ennakoitavissa olevaan maksukykyynsä. Velvollisuus suhtautua vastuullisesti maksujärjestelyihin koskee sekä kuluttajasaatavien että yrityssaatavien perintää. Säännös ei kuitenkaan estä sitä, että velkoja tarvittaessa suhtautuu maksujärjestelyihin yrityssaatavien perinnässä tiukemmin kuin kuluttajasaatavien perinnässä (HE 57/2012 vp, s. 29). Hyvän perintätavan vastainen menettely voi johtaa perintälain 13-15 §:n mukaisiin seuraamuksiin (kielto, korvausvastuu).

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

yhtiön omaisuuden säilyttämisen lisäksi muun muassa yhtiön rakennusten ja kiinteistön vakuutusturvan hoitamista sekä kassa- ja muiden käyttövarojen valvonnan järjestämistä.

Menettely konkurssia haettaessa

Konkurssiin asettamisesta päättää tuomioistuin velallisen tai velkojan kirjallisesta hakemuksesta. Velallisen ollessa hakijana asia voidaan ratkaista nopeasti, kun edellytysten tutkiminen on yleensä yksinkertaista. Velkojan ollessa hakijana myös velallinen on asiaan osallinen, jota on kuultava. Jos velallinen vastustaa hakemusta, asiasta saattaa muodostua velkojan ja velallisen välinen istunnossa käsiteltävä oikeudenkäynti. Konkurssihakemuksen käsittelyssä on sovellettava rinnakkain KonkL 7 luvun säännöksiä menettelystä tuomioistuimessa ja OK 8 luvun yleisiä säännöksiä hakemusasioiden käsittelystä.

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin hallituksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet (AOYL 22:25 §). Koska hakemuksen tekeminen on säädetty yksiselitteisesti hallituksen tehtäväksi, ei yhtiökokous voi tehdä asiasta päätöstä. Estettä ei ole sille, että osakkeenomistajien/yhtiökokouksen mielipidettä asiassa tiedustellaan.[37]

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

Edellä mainitusta seuraa, että yhtiön johdon on myös maksukyvyttömyyden uhatessa ryhdyttävä riittäviin toimiin yhtiön rahoitusaseman selvittämiseksi. Tyypillisesti saatavilla olevat rahoitusmuodot huomioon ottaen tämä voinee tarkoittaa

37 Furuhjelm et. al. 2023b, s. 543.

lähinnä sen selvittämistä, missä määrin yhtiön osakkeenomistajilla on mahdollisuuksia yhtiön pääomittamiseen ja/tai voidaanko taloyhtiön ulkoista (velka) rahoitusta järjestellä uudelleen maksukyvyttömyyden välttämiseksi. Tosiasialliset mahdollisuudet maksukyvyttömyyden välttämiseksi riippuvat mainittujen rahoitusmahdollisuuksien ohella ainakin osin siitä, missä määrin yhtiön johdossa tai sen käytettävissä on riittävää asiantuntemusta. Yhtiön hallinnon järjestämistä koskevat vaatimukset asunto-osakeyhtiössä ovat käytännössä lievemmät kuin tavallisessa osakeyhtiössä. Hallinnon järjestämisen taso perustuu lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöissä kulloinkin yleisesti noudatettuun ja tiedossa olevaan hyvään tapaan, johon vaikuttavat muun muassa yhtiöiden keskinäisyys (vastikerahoitus) ja osakashallinto. Osakkaiden katsotaan yleensä hyväksyneen esimerkiksi henkilövalintojen ja johdon käyttöön osoitettujen resurssien sekä talousarviota, kunnossapitoa ja muutostöitä koskevien yhtiökokouspäätösten kautta sen, että yhtiön hallintoa ei järjestetä vastaavalla tavalla ammattimaisesti kuin liiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä.[38]

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

1) yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia;

2) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen

3) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

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

38 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 55.

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

Konkurssihakemuksesta tulee käydä ilmi (KonkL 7:5.1 §) hakijan vaatimus ja sen perustelu[39] (1 kohta), velallisen nimi ja kotipaikka sekä henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus (2 kohta), hakijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä puhelinnumero ja prosessiosoite (3 kohta) sekä peruste, jolla tuomioistuin on toimivaltainen (4 kohta). Laissa säädetään erikseen siitä, mitä selvitystä hakemukseen on liitettävä, jotta tuomioistuin voisi asianmukaisesti ratkaista asian. Lähtökohta on, että hakijan on esitettävä tarpeellinen kirjallinen selvitys kaikista niistä seikoista, joihin tämä vetoaa. Hakemukseen on liitettävä myös ote asianomaista yhteisöä koskevasta rekisteristä eli yleensä kaupparekisteristä. Velallisen hakemukseen tulee lisäksi liittää asianmukainen päätös tai suostumus omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin. Velallisen on liitettävä hakemukseensa myös selvitys omaisuudestaan ja sen arvosta, tieto velkojensa yhteismäärästä sekä luettelo suurimmista velkojistaan ja velkojien yhteystiedot.

Hakemuksen saapumista seuraa sen ennakkotarkastaminen tuomioistuimen kansliassa. Rekisteritietojen perusteella tarkistetaan velallisen yksilöintiä ja edustautumista koskevat seikat sekä se, onko velallisen osalta aloitettu tai vireillä toinen maksukyvyttömyysmenettely. Ennakkotarkastuksessa selvitetään myös, että hakemuksesta ilmenevät kaikki vaadittavat seikat ja että siihen on liitetty tarpeellinen asiakirjaselvitys.

39 Hakijan vaatimuksena on aina velallisen asettaminen konkurssiin. Hakemuksen perustelut määräytyvät sen mukaan, kumpaan konkurssiin asettamisen perusteeseen (maksukyvyttömyys, ylivelkaisuus) ja mihin mahdolliseen maksukyvyttömyysoletukseen (KonkL 2:3) hakija vetoaa.

Velallisen hakemuksen käsittely on menettelynä yksinkertaista, koska siinä ei ole hakijan lisäksi toista osapuolta. Lähtökohtaisesti ketään ei tarvitse kuulla hakemuksesta konkurssiin asettamista koskevilta osin, koska useimmissa tapauksissa kysymys konkurssiin asettamisesta on selvä. Pesänhoitajan määräämistä koskevan asian käsittely saattaa kuitenkin edellyttää velkojien kuulemista istunnossa. Velkojan hakemuksen käsittely on sen sijaan monivaiheisempaa. Velallisen kuulemista varten tuomioistuimen on annettava velkojan hakemus tiedoksi velalliselle ja pyydettävä tältä asettamaansa määräpäivään mennessä kirjallista lausumaa (KonkL 7:8.1). Samalla tuomioistuimen on tiedusteltava hakemisen vastustamisen varalta, pyytääkö velallinen asian käsittelyä istunnossa sekä ilmoitettava mahdollisuudesta ratkaista asia pyynnön puuttuessa ilman istuntokäsittelyä. Velalliselle asetettava määräaika on yleensä varsin lyhyt: muutama päivä tai enintään viikko.[40] Lausumapyynnössä on hakemusta vastustavaa velallista kehotettava esittämään perusteet vastustamiselleen, ilmoittamaan todisteet, joihin velallinen vetoaa, liittämään lausumaansa kirjalliset todisteet, joihin velallinen vetoaa sekä tekemään väitteensä siitä, ettei tuomioistuin voi ottaa asiaa tutkittavaksi (vrt. OK 8:6.1 §).

Jatkokäsittely etenee yleensä velallisen suhtautumisen mukaan. Jos velallinen ei anna pyydettyä lausumaa, asia voidaan siitä huolimatta ratkaista hakemusasiakirjojen perusteella kansliakäsittelyssä. Samoin menetellään, jos velallinen tosin antaa lausuman, mutta ei siinä vastusta hakemusta (KonkL 7:8.2 §). Jos velallinen vastustaa hakemusta, asia voidaan käsitellä kansliassa vain, jos tuomioistuin pitää istuntokäsittelyä tarpeettomana eikä velallinen ole pyytänyt istuntokäsittelyä. Velallisella on siten aina oikeus saada hakemusta vastustaessaan pyynnöstä asia istuntokäsittelyyn. Mahdollista on myös, että riitaiseksi todettu asia siirretään suoraan istuntoon, ja velallista kehotetaan vastaamaan hakemukseen istunnossa tai antamaan lausumansa ennen istuntoa. Asia voidaan ratkaista, vaikka velallinen jäisi saapumatta istuntoon. Jos hakijavelkoja jää saapumatta istuntoon, asia on jätettävä sillensä (OK 8:7.1 §).

Konkurssia koskeva asia on käsiteltävä asian edellyttämällä joutuisuudella (KonkL 7:4.2 §). Erityisesti konkurssiin asettamista koskeva asia on käsiteltävä joutuisasti, koska konkurssin alkamiseen liittyy merkittäviä oikeudellisia ja tosiasiallisia vaikutuksia eikä konkurssihakemuksen aiheuttama välivaihe voi muutenkaan kestää pitkään. Joutuisuusvaatimus tarkoittaa ennen muuta sitä, että asiassa ryhdytään heti hakemuksen saavuttua toimenpiteisiin ja ettei asia viivy missään käsittelyn vaiheessa tuomioistuimesta johtuvasta syystä. Joutuisuus on otettava huomioon myös

40 Heiskanen, Jussi: Käräjäoikeus ja konkurssimenettely. Defensor Legis 4/2005, s. 729–757, s. 733–734.

muun muassa lausumapyyntöjen määräajoissa, istuntopäivän määräämisessä sekä yhteydenpitotapojen valinnassa ja käytössä (puhelin, sähköposti). Asian käsittelyä voi pitkittää se, että konkurssihakemuksen käsittelyä lykätään maksuajan varaamiseksi velalliselle tai maksujärjestelyistä sopimiseksi. Jopa toistuvat lykkäykset ovat olleet tavallisia. Niiden taustalla on ollut se käytäntö, että konkurssin uhkaa on käytetty eräänlaisena viimeisenä perintämuistutuksena.[41] Lain nimenomaisen säännöksen mukaan velkojan hakemuksen käsittelyä voidaan hyväksyttävästä syystä lykätä (KonkL 7:8.3 §). Lain esitöissä ei oteta kantaa siihen, mikä voi olla hyväksyttävä syy, vaan todetaan, että tämän arviointi on tuomioistuimen harkinnassa. Säännös koskee lykkäystä nimenomaan velallisen intressissä sitä silmällä pitäen, että velkoja peruuttaisi konkurssihakemuksen. Näin ollen on selvää, että rahoitus- tai maksujärjestelyjä varten käsittelyä tulee voida velkojan suostumuksin lykätä. Lykkäysten lukumäärä ja kesto jäävät tuomioistuimen tapauskohtaiseen harkintaan. Toistuvia lykkäyksiä ei pidetä lain esitöissäkään suotavina.[42]

Ilman velkojan suostumusta asian käsittelyä voidaan velallisen vaatimuksesta lykätä enintään yhdellä viikolla (KonkL 7:8.3 §). Kun velkoja vastustaa lykkäystä, pelkkä viittaus esimerkiksi rahoitusjärjestelyihin ei riitä, vaan velallisen tulee esittää niistä yksityiskohtaisempaa selvitystä. Tuomioistuimen on otettava huomioon myös riskit, joita lykkäyksestä voi velkojille aiheutua (esim. omaisuuden arvon aleneminen, velkojia loukkaavat oikeustoimet). Riskien ehkäisemiseksi tuomioistuin voi lykkäyksen myöntäessään velkojan hakemuksesta määrätä turvaamistoimenpiteistä. Laista ei käy tarkemmin ilmi, onko velkojan vastustaessa viikon lykkäys enimmäisaika vai voidaanko lykkäystä vielä eri päätöksellä antaa enintään viikoksi. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että käytännön syyt voivat puoltaa tulkintaa, jonka mukaan viikko on velkojan vastustaessa lykkäyksen enimmäisaika. Toisaalta lykkäysten lukumäärää ei ole ehdottomasti rajoitettu. Velallisella saattaa olla joskus painava ja perusteltu tarve saada vielä lyhyt lisäaika rahoitusneuvotteluille. Joka tapauksessa lykkäyksen myöntäminen on tuomioistuimen harkinnassa.[43]

41 Linna – Könkkölä 2020, s. 159.

42 HE 26/2003 vp, s. 90. Asianmukaisena ei esimerkiksi voida pitää velan lyhentämistä vähitellen lykkäysten kautta.

43 Linna – Könkkölä 2020, s. 160.

Konkurssiin asettamisen oikeusvaikutukset

Konkurssin alettua velallinen menettää oikeuden määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudestaan (KonkL 3:1 §). Samalla hetkellä omaisuus siirtyy velkojien määräysvaltaan.[44] Määräysvallan menetyksestä huolimatta omistusoikeus säilyy velallisella, kunnes omaisuus pesän hallinnon toimin realisoidaan. Säännöksellä turvataan se, että velallinen ei voi konkurssin aikana konkurssivelkojien vahingoksi luovuttaa omaisuuttaan, pantata sitä eikä antaa omaisuuteen käyttö- tai hallintaoikeuksia. Pesänhoitajan tehtävänä on ottaa haltuun pesään kuuluva omaisuus sekä huolehtia omaisuuden hoitamisesta ja säilyttämisestä (KonkL 14:5.1 §:n 1 kohta).

Konkurssi- tai asunto-osakeyhtiölaissa ei erikseen säädetä siitä, mitä osakkeiden tuottamalle huoneiston hallintaoikeudelle ja osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuudelle tapahtuu konkurssin alettua. Velallisen määräysvallan menettämistä sekä konkurssiomaisuuden hallinnon järjestämistä ja omaisuuden haltuunottoa koskeva sääntely puoltaa tulkintaa, jonka perusteella mainitut osakkeenomistajan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvat oikeudet lakkaisivat konkurssissa. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että asunto-osakkeiden omistajan hallintaoikeus huoneistoon lakkaa konkurssin alkaessa.[45] Samaan tulkintaan on tiettävästi päädytty myös konkurssikäytännössä, vaikka työryhmän kuulemilla asiantuntijoilla oli osin eriäviä käsityksiä hallintaoikeuden jatkumisesta konkurssiin asettamisen jälkeen.

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

44 Pesänhoitajan tehtäväluettelossa on ensimmäisenä mainittu pesään kuuluvan omaisuuden haltuunotto (KonkL 14:5.1:n 1 kohta).

45 Havansi, Erkki: Suomen konkurssioikeus. 3. uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1992, s. 137 ja Saarnilehto, Ari: KKO 1995:173. Konkurssi. Asunto-osakeyhtiö. Huoneenvuokra. Oikeustapauskommentti. Lakimies 4/1996 (*jälj. Saarnilehto 1996)*, s. 689–691, 690.

Osakehuoneiston hallintaoikeuden on oikeuskirjallisuudessa esitetty vastaavan pitkälti omistusoikeutta.[46] Osakkaalla on yksinoikeus hallita ja käyttää yhtiöjärjestyksen mukaan hallinnassaan olevaa osakehuoneistoa, oikeus ja velvollisuus huolehtia huoneiston kunnossapidosta ja oikeus tehdä muutostöitä hallitsemassaan tilassa. Sanotusta huolimatta osakkeenomistaja omistaa vain yhtiön osakkeet, joiden omistus tuottaa erityisen yhtiöjärjestykseen perustuvan huoneiston hallintaoikeuden – esimerkiksi osakkeiden omistusoikeuden edelleen siirtyessä myös osakkeiden tuottama hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle. Osakkeiden omistusoikeuden siirtymiseen sovelletaan yleisiä esineoikeudellisia sivullissuojaan jne. liittyviä säännöjä. Mainitusta ei kuitenkaan seuraa, että yksin huoneiston hallintaa ja/tai muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia voitaisiin vastaavin perustein siirtää tai suojata suhteessa kolmanteen.

Yhtiön on omistettava ja hallittava rakennus tai sen osa, jossa yhtiöjärjestyksen perusteella hallittavat osakehuoneistot sijaitsevat (AOYL 1:2 §; rakennuksen omistamista koskevasta vaatimuksesta ei ole poikettu silloinkaan, kun rakennuksen maapohjan hallinta perustuu muuhun kuin omistukseen). Vastaavasti osakkeiden tuottama hallintaoikeus kohdistuu yhtiön hallinnassa olevaan rakennukseen tai kiinteistöön. Osakkeenomistaja siis johtaa oikeutensa osakehuoneiston hallintaan yhtiön omistuksesta ja hallinnasta eikä osakkeenomistaja voi suhteessa kolmanteen saada parempaa oikeutta huoneiston hallintaan kuin yhtiöllä on. Tästä seuraa muun muassa, että yhtiön lainan vakuutena oleva asunto-osakeyhtiön rakennus ja kiinteistö realisoitaessa nämä siirtyvät uudelle luovutuksensaajalle yhtiön omistus- ja hallintaoikeudesta johdetuista osakkeenomistajien huoneiston hallintaoikeuksista vapaana. Sama koskee tilanteita, joissa yhtiö vapaaehtoisesti luovuttaa rakennuksen omistuksen ja hallinnan edelleen.[47]

Asunto-osakeyhtiö on luonteeltaan keskinäinen osakeyhtiö, jonka toiminnan rahoitus perustuu käytännössä osakkeenomistajilta perittävään yhtiövastikkeeseen. Tässä mielessä osakkeenomistajat kantavat viime kädessä riskin myös yhtiön ja muiden osakkeenomistajien maksukyvystä. Jos maksukyvyn menettäminen johtaa yhtiön asettamiseen konkurssiin, osakkeenomistajien yhtiön rakennuksen omistuksesta ja hallinnasta johtamaa huoneiston hallintaoikeutta ei ole perusteltua suojata suhteessa sellaiseen kolmanteen (esim. velkoja), joilla on yhtiötä parempi oikeus rakennuksen tai kiinteistön hallintaan. Muuhun tulkintaan päätyminen olisi

46 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 14, Arjasmaa, Pekka – Kuhanen, Petteri: Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Kiinteistöalan kustannus 2005, s. 32.

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

ongelmallista muun muassa asunto-osakeyhtiöiden rakennusten yleisesti käytössä olevien rahoitus- ja vakuusjärjestelyjen kannalta; jos asunto-osakeyhtiön velkojan olisi hyväksyttävä se, että yhtiön osakkeenomistajilla on yhtiön rakennusten omistusta ja hallintaa pidemmälle menevä ja parempaa sivullissuojaa nauttiva asema, muodostuisi asunto-osakeyhtiöiden rakennuksista ja kiinteistöstä vaikeasti hallittavissa oleva ja vakuusvelkojien kannalta tarpeettoman riskialtis malli.[48]

Konkurssilakia säädettäessä korostettiin velallisen asianmukaisen kohtelun merkitystä. Tämä heijastelee etenkin luonnollisten henkilöiden osalta modernin insolvenssioikeuden perus- ja ihmisoikeusvaatimuksia.[49] Konkurssipesä on selvitettävä tehokkaasti, taloudellisesti ja joutuisasti sekä niin, ettei kenenkään oikeuksia loukata (KonkL 14:1 §). Näitä vaatimuksia täydentää pesänhoitajaa koskeva yleinen toimintaohje, jonka mukaan tämän on hoidettava tehtävänsä huolellisesti ja hyvää pesänhoitotapaa noudattaen. Pesänhoitajan on toimittava tehtävässään velkojien yhteiseksi eduksi (KonkL 14:3.1). Samanaikaisesti on kuitenkin voimassa velvoitteita, joilla turvataan velallisen asemaa. Ne asettavat reunaehdot sille, missä laajuudessa ja millä tavalla velkojien etu toteutetaan konkurssimenettelyssä. Velallista suojaavat säännökset kompensoivat sitä, että velallinen on menettänyt määräysvallan omaisuuteensa ja hänen oikeutensa osallistua päätöksentekoon konkurssipesässä on rajoitettua.

Velallista on kohdeltava pesän selvityksessä ja hoidossa asiallisesti, ja hänen etunsa on otettava siinä asianmukaisesti huomioon (KonkL 4:1.1 §). Asiallisella kohtelulla tarkoitetaan ennen muuta hyvää ja maltillista käytöstä velallista kohtaan (HE 26/2003 vp, s. 58–59). Velallisen edun ottaminen asianmukaisesti huomioon edellyttää, että velkojien yhteisen edun lisäksi pesän selvityksessä ja hoidossa kiinnitetään huomiota toimien vaikutukseen velallisen asemaan. Eräs tähän liittyvä seikka on, että myös konkurssissa tulee noudattaa suhteellisuusperiaatetta. Toisin sanoen tulee toimia tavalla, joka ei aiheuta velalliselle suurempaa haittaa kuin konkurssin tarkoitus ja loppuunsaattaminen edellyttävät. Tämä vaatimus korostuu silloin, kun velallisena on luonnollinen henkilö, mutta on tärkeä myös

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

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

velallisyhteisön toimielimiin kuuluvien tai kuuluneiden henkilöiden kohtelussa. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että velallisen mahdollisuus jatkaa asumistaan ainakin tietyn siirtymäajan tulee ottaa huomioon.[50] Lisäksi on esitetty, että velallisella on asiallisen kohtelun vaatimuksesta johtuen oikeus ainakin vastinetta vastaan käyttää konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta (esim. asuntoa), ellei se haittaa pesänselvitystä.[51]

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

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

Asiallisen kohtelun vaatimusta täydentää laissa myös velallisen oikeus saada konkurssipesän varoista avustusta, jollei tämän toimeentulo muuten ole turvattu. Avustusta myönnettäessä on otettava huomioon myös velallisen ansaintamahdollisuudet ja toiminta pesän selvittämiseksi sekä konkurssipesän mahdollisuus suorittaa avustusta (KonkL 4:3 §). Avustusta voidaan myöntää enintään konkurssin alkamista seuraavien kuuden kuukauden aikana. Avustuksen rahamäärästä ei ole säännöstä. Lähtökohtana pidetään määrää, joka maksettaisiin velallisen olosuhteissa olevalle henkilölle toimeentulotukena (välttämättömän toimeentulon turvaaminen).

Lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa erääksi merkittäväksi avustuksen muodoksi on mainittu, että velallisen ja hänen perheensä sallitaan väliaikaisesti jäädä asumaan konkurssipesään kuuluvaan asuntoon. Konkurssi voi jatkua pitkäänkin, ja panttiomaisuuden realisointia saatetaan joutua odottamaan jopa kolme vuotta (ks.

50 Linna – Könkkölä 2020, s. 528.

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

KonkL 17:14). Tällöin on pidetty yleensä järkevänä, että velallinen saa jatkaa asumista ja maksaa soviteltua vastiketta.[52] Huoneiston vuokraaminen ennen myyntiä saattaa olla epäedullista. Velkojien suostumuksella asuminen voi jatkua yli kuusi kuukauttakin, kunhan siten ei viivytetä pesänselvitystä KonkL 14:1 §:n vastaisesti. Pesänhoitajalla on toimivalta päättää avustuksesta. Velallinen voi saattaa erimielisyystilanteessa avustusta koskevan asian konkurssituomioistuimen ratkaistavaksi (KonkL 4:3.1 §).

Kun tuomioistuin asettaa velallisen konkurssiin, velallisen omaisuus siirtyy velkojien määräysvaltaan.[53] Omaisuuden hoitamista ja konkurssipesän hallintoa varten tuomioistuin määrää pesänhoitajan, jonka tulee ottaa konkurssipesään kuuluva omaisuus haltuunsa viivytyksettä. Pesänhoitajan on selvitettävä konkurssipesään kuuluva omaisuus ja oikeudet, varmistettava niiden pysyminen konkurssipesän hallinnassa sekä huolehdittava omaisuuden arvon säilymisestä ja oikeuksien voimassapysymisestä. Pesän haltuunoton onnistuminen edellyttää yhteistyötä velallisen kanssa. Konkurssiasiain neuvottelukunta suosittelee, että pesänhoitaja ilmoittaa velalliselle viipymättä konkurssin alkamisesta. Asettamisesta tulee ilmoittaa velalliselle henkilökohtaisesti tai puhelimitse. Jos tämä ei ole mahdollista, ilmoitus on tehtävä mahdollisimman nopeasti esimerkiksi sähköpostilla, telekopiona tai kirjeitse.

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

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

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

Pesänhoitajan tulee selvittää velalliselle tämän oikeudet ja velvollisuudet konkurssimenettelyssä. Velallisen on myötävaikutettava siihen, että pesänhoitaja voi suorittaa hänelle kuuluvat tehtävät ja konkurssimenettely voidaan saattaa asianmukaisesti päätökseen. Velallisen tulee erityisesti:

1) huolehtia siitä, että pesänhoitaja saa pesään kuuluvan omaisuuden ja velallisen käyttämät toimitilat hallintaansa sekä pääsyn velallisen tietojärjestelmiin;

2) antaa pesänhoitajalle pesäluettelon laatimista varten tarpeelliset tiedot konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta ja konkurssisaatavista; sekä

3) antaa pesänhoitajalle muut tämän tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot.

Jos velallinen laiminlyö myötävaikutusvelvollisuutensa niin, ettei pesänhoitaja pysty hoitamaan asianmukaisesti tehtäväänsä, pesänhoitajan tulee ensin kehottaa velallista täyttämään myötävaikutusvelvollisuutensa. Laiminlyönnin jatkuessa pesänhoitajan tulee hakea tuomioistuimelta konkurssilain 4 luvussa tarkoitettuja pakkokeinoja velallista kohtaan.

Pesänhoitajalla on oikeus saada poliisilta poliisilain 9 luvun 1 §:ssä tarkoitettua virka-apua, jos pesänhoitajaa estetään suorittamasta tehtäväänsä, (KonkL 14:5.3 §, joka lisättiin lakiin eduskuntakäsittelyn yhteydessä selvyyden vuoksi). Poliisi voi antaa virka-apua yksityiselle, jos se on välttämätöntä tämän laillisiin oikeuksiin pääsemiseksi ja oikeuden loukkaus on ilmeinen. Virka-avun antamisen edellytyksenä on lisäksi, että yksityistä estetään pääsemästä oikeuksiinsa ja oikeuksiin pääseminen edellyttää poliisin toimivaltuuksien käyttämistä. Poliisin virka-apu kattaa käytännössä sellaiset pesänhoitajan tehtävän toteuttamisen turvaamiseksi tarvittavat toimet, joihin poliisilla on lain mukaiset toimivaltuudet. Käytännössä tällaisia voivat olla esimerkiksi tiettyihin tiloihin pääsyn varmistaminen ja pesänhoitajan tehtävän toteuttamista estävän vastustuksen poistaminen. Poliisin toimivaltuuksiin virka-avun antamisessa yksityiselle voi kuulua myös irtaimen omaisuuden loukatun hallinnan palauttaminen. Tällaista perustetta ei voitane soveltaa osakehuoneiston hallintaan, koska se ei sinänsä ole sellainen irtain esine, jonka välittömään hallinnan loukkaamiseen poliisi voi puuttua. Oikeuskirjallisuudessa on lisäksi esitetty, että jos hallinnan muutos on saanut vakiintuneen tai pysyvän luonteen, poliisin ei tule ryhtyä hallinnan palauttamiseen.[54]

54 Helminen, Klaus – Kuusimäki, Matti – Rantaeskola, Satu: Poliisilaki. Talentum 2012, s. 488.

Pesänhoitajan toimivaltaan kuuluu tarvittavien yksityisoikeudellisten oikeustoimien tekeminen omaisuuden ja sen arvon säilyttämiseksi. Asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön osalta kyse on sen arvioinnista, voidaanko ja miten niitä käyttää konkurssimenettelyn aikana velkojien oikeuden edellyttämällä turvallisella ja tuloa tuottavalla tavalla, mikä voi käytännössä olla mahdollista mm. sallimalla osakkeenomistajien (ja vuokralaisten) asumisen jatkaminen. Toisaalta mahdollista on, että asumisen jatkamiselle ei ole edellytyksiä ja/tai se voi muuten johtaa pesän varallisuuden hoitoon tai realisointiin velkojien vahingoksi.

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

Konkurssin kustannukset ja niiden kattaminen

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

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

Jäljempänä tarkastellaan lähemmin tilanteita, joissa konkurssin toteuttamiseksi ei ole saatavilla riittäviä varoja. Asunto-osakeyhtiöiden konkurssikäytäntöön myös työryhmän asiantuntijakuulemiseen liittyvänä havaintona voidaan toisaalta esittää, että riittävien varojen saaminen konkurssin toteuttamiseksi voi käytännössä tulla kyseeseen sen johdosta, että asunto-osakeyhtiön kiinteistöomaisuus on pantattu

ja pantissa pysyvä pantinhaltija osallistuu kustannusten kattamiseen. Konkurssin alkaminen ei muuta panttiomaisuuden hallintaa. Panttiomaisuus on pesän hallussa, jos velkojan panttioikeus on hypotekaarinen (kiinnitys). Pesälle saattaa aiheutua kuluja erityisesti hypotekaarisen pantin, esimerkiksi kiinteistön, hoitamisesta. Jotta nämä hoitokulut eivät jäisi pesän vahingoksi, pesällä on oikeus saada korvaus pantin hoitamisesta. Korvaus maksetaan pantin myyntihinnasta heti myynti- ja täytäntöönpanokulujen jälkeen. Jos pesä huolehtii myös panttiomaisuuden myynnistä, siitäkin aiheutuneet kulut – mukaan luettuna pesänhoitajan myyntipalkkio – otetaan pantin myyntihinnasta päältä (KonkL 17:7.1 §). Vastaavasti myös panttiomaisuudesta konkurssin ajalta saatava tuotto kertyy panttivelkojan hyväksi ja jaetaan viimeistään kauppahintaa jaettaessa (KonkL 17:6 §).

Konkurssin raukeaminen varojen puutteeseen

Kun velallinen asetetaan konkurssiin, pyrkimyksenä on loppuun saatettu täytäntöönpano, jossa pesän selvittämisen ja omaisuuden realisoinnin jälkeen velkojille suoritetaan vahvistetun jakoluettelon mukainen jako-osuus kertyneistä varoista. Täysimittainen konkurssimenettely päättyy, kun lopputilitys hyväksytään velkojainkokouksessa (KonkL 19:7 §). Myös konkurssi, joka päättyy konkurssiasiamiehen hyväksymään julkisselvittäjän lopputilitykseen (KonkL 11:4 §), voidaan lukea konkurssin säännönmukaiseksi päättymismuodoksi, koska myös siinä voi kertyä velkojille jako-osuuksia. Vuosittain vain pieni osa konkursseista päättyy säännönmukaisesti. Pääasiallisin syy sille, etteivät konkurssit eivät jatku lopputilitykseen saakka, on konkurssin raukeaminen varojen puutteen vuoksi.

Tuomioistuimen on tehtävä päätös konkurssin raukeamisesta, jos konkurssipesän varat eivät riitä konkurssimenettelyn kustannusten suorittamiseen eikä kukaan velkojista ota kustannuksista vastatakseen taikka jos velkojille konkurssipesän varoista tuleva kertymä jäisi niin vähäiseksi, ettei konkurssin jatkamista voida sen vuoksi pitää tarkoituksenmukaisena (KonkL 10:1 §). Velkoja voi ottaa konkurssimenettelyn kustannukset vastattavakseen ilmoittamalla siitä pesänhoitajalle. Velkoja voi ilmoittaa, että velkojan vastuu on voimassa vain siihen saakka, kun velkojan sitoumuksessa yksilöidyt toimenpiteet on suoritettu. Vastuun rajoitus ei kuitenkaan saa loukata velkojien yhdenvertaisuutta, ja sen on oltava menettelyn jatkamisen kannalta tarkoituksenmukainen (KonkL 10:6.1 §). Jos pesänhoitaja katsoo, että velkojan ilmoitusta vastattavaksi ottamisesta ei voida sellaisenaan hyväksyä, tai jos velkoja ei aseta vaadittua vakuutta tai jos konkurssin jatkamista ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, pesänhoitaja tai velkoja voi saattaa tuomioistuimen ratkaistavaksi, voidaanko ja millä ehdoin velkojan sitoumus hyväksyä. Vaatimus on tehtävä ennen kuin tuomioistuin päättää konkurssin raukeamisesta (KonkL 10:6.3 §).

Jos konkurssiin asettamisen edellytykset täyttyvät, konkurssiin asetetaan myös sellainen velallinen, jonka osalta on nähtävissä, etteivät varat riitä konkurssimenettelyn kustannuksiin tai velkojille on odotettavissa vain vähäinen jako-osuus.[55] Pesän varallisuustilanteesta saadaan luotettava käsitys vasta, kun pakolliset selvitykset on laadittu. Pesänhoitaja voi tehdä arvionsa konkurssimenettelyn kustannuksista ja niiden kattamiseen käytettävissä olevista varoista siinä vaiheessa, kun pesäluettelo ja velallisselvitys ovat valmiita. Niiden sekä pesänhoitajan arvion perusteella käräjäoikeus tekee päätöksen konkurssin raukeamisesta.

Pesänhoitajan on ennen konkurssin raukeamista koskevan hakemuksen tekemistä varattava suurimmille velkojille tilaisuus tulla kuulluksi. Pesänhoitajan on toimitettava velkojille tiedoksi esityksensä konkurssin raukeamisesta kuukauden kuluessa pesäluettelon ja velallisselvityksen valmistumisesta ja, jos aihetta on, tiedusteltava velkojilta, ottavatko nämä vastattavakseen konkurssimenettelyn kustannuksista. Pesänhoitajan on toimitettava esityksensä myös konkurssiasiamiehelle ja velalliselle. Jos konkurssin raukeamisen edellytyksiä ei voida arvioida edellä tarkoitetussa määräajassa, pesänhoitajan on toimitettava esityksensä velkojille ilman aiheetonta viivytystä ja merkittävä viivästyksen syy konkurssi- ja yrityssaneerausasioiden asianhallintajärjestelmään (KonkL 10:2.1 §). Pesänhoitajan on tehtävä hakemus konkurssin raukeamisesta tuomioistuimelle ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun suurimpia velkojia on kuultu. Hakemuksen voi tehdä myös velkoja, velallinen tai konkurssiasiamies. Hakemusta ei voida tehdä ennen kuin pesäluettelo ja velallisselvitys on laadittu (KonkL 10:2.2 §). Pesänhoitajan tulee liittää konkurssin raukeamista koskevaan hakemukseensa pesäluettelo ja velallisselvitys sekä arvionsa konkurssimenettelyn kustannuksista ja niihin käytettävissä olevista varoista. Jos hakemuksen on tehnyt muu taho – kuten velkoja, velallinen tai konkurssiasiamies – pesänhoitajan on tuomioistuimen pyynnöstä annettava mainitut asiakirjat ja tiedot (KonkL 10:2.3 §).

Raukeamishakemuksen käsittelystä säädetään KonkL 10:3 §:ssä, jonka mukaan tuomioistuimen on, jos siihen on aihetta, varattava velalliselle, suurimmille velkojille ja konkurssiasiamiehelle tilaisuus tulla kuulluksi pesänhoitajan tekemästä raukeamishakemuksesta. Jos taas hakemuksen on tehnyt muu kuin pesänhoitaja, tulee pesänhoitajalle, velalliselle, suurimmille velkojille ja konkurssiasiamiehelle varata tilaisuus tulla kuulluksi. Silloin kun raukeamishakemus on pesänhoitajan tekemä, eikä kukaan velkojista ole ilmoittautunut halukkaaksi kuluvastuuseen,

55 Ks. Linna – Könkkölä 2020, s. 215. Linna ja Könkkölä painottavat, että konkurssin raukeaminen varojen vähäisyyden vuoksi tulee pitää erillään siitä konkurssin esteestä, että hakijan saatava on vähäinen ja konkurssiin asettaminen on ilmeisen epätarkoituksenmukaista (tai selvästi hyvän perintätavan vastaista).

velkojien kuuleminen ei yleensä ole tarpeen. Kuuleminen saattaa olla aiheellista silloin, kun pesässä on velkojille jaettavia varoja. Konkurssiasiamiehelle on syytä varata tilaisuus tulla kuulluksi erityisesti, jos hänelle on jäänyt vain lyhyt aika harkita julkisselvityksen tarvetta (HE 26/2003 vp, s. 107).

Kaupparekisteriviranomaisen tulee määrätä asunto-osakeyhtiö selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä, jos yhtiö on asetettu konkurssiin, joka on rauennut varojen puutteeseen. Määräys on annettava, jollei ennen asian ratkaisemista näytetä, ettei siihen enää ole perustetta. (AOYL 22:4.1 §:n 3 kohta ja 22:4.2 §). Rekisteristä poistaminen tulee kyseeseen, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen maksamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kuluista (AOYL 22:2 §). Rekisteristä poistamiseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 22:20-22 §:n säännöksiä; käytännössä rekisteripoisto rajoittaa olennaisesti yhtiön toimintamahdollisuuksia.

Konkurssin raukeamisen sääntely voidaan nähdä vastinparina velkojien yksityisoikeudellisten vaateiden tehokkaalle täytäntöönpanolle. Viime kädessä osa velkojien (luotto)riskiä on se, että konkurssimenettely raukeaa varojen puuttumiseen eikä etene omaisuuden realisointiin ja täytäntöönpanoon. Sekä konkurssin raukeamisen että yhtiön rekisteripoiston voi estää se, että varattomassa konkurssipesässä (KonkL 10:6.1 §) tai yhtiössä velkoja (AOYL 22:2 §) ilmoittaa ottavansa vastatakseen konkurssi- tai selvitysmenettelyn kuluista. Ainakin konkurssissa kustannusten vastattavaksi ottaminen on käynyt harvinaiseksi. Tästä huolimatta mahdollisuus siihen on haluttu säilyttää; velkojalla voi esimerkiksi olla erilainen käsitys velallisen omaisuuden arvosta tai oikeudenkäynnillä saatavissa olevien varojen määrästä. Konkurssilaissa kustannusten vastattavaksi ottamista koskeva sääntely on asunto-osakeyhtiölakia suppeampaa; asunto-osakeyhtiölain mukaisena muuna tahona, joka voi ottaa kustannukset vastatakseen, mainitaan myös ”muu taho”[56].

Julkisselvitys

Julkisselvitys on vaihtoehto konkurssin raukeamiselle ja tarkoittaa viime kädessä valtion varoilla rahoitettua konkurssimenettelyn jatkamista silloin, kun konkurssi muutoin raukeaisi varojen vähäisyyden vuoksi. Julkisselvityksessä konkurssimenettely siirtyy velkojien ja pesänhoitajan hallinnosta julkisselvittäjän vastuulle. Päätöksen julkisselvitykseen siirtymisestä tekee konkurssiasiamiehen esityksestä

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

konkurssituomioistuin. Julkisselvittäjän määrää konkurssiasiamies. Julkisselvityksen toteuttaminen liittyy konkurssimenettelyllä velkojien perintäintressin toteuttamisen ohella olevaan (toissijaiseen) julkiseen selvitys- ja valvontaintressiin. Julkinen selvitys- ja valvontaintressi on merkittävä konkurssi-instituution hyväksyttävyyden kannalta, ja myös ennaltaehkäisevästi. Se, että väärinkäytökset ja epäselvyydet eivät pääse hautautumaan selvittämättömiin konkurssipesiin, joudutaan ottamaan huomioon toimivissa yrityksissä ja konkurssiin hakeuduttaessa. Yleisin julkisselvitykseen siirtymisen peruste onkin ollut talousrikosten selvittäminen, ja menettelyn kulku on seurannut rikosprosessia. Lakivaliokunta linjasi konkurssilain säätämisen yhteydessä, että julkisselvityksen käyttöönoton tarkoituksena on laajentaa konkurssiasiamiehen keinovalikoimaa ja toimintamahdollisuuksia erityisesti harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjumiseksi.[57]

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

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

Konkurssiasiamiehen käytännössä yksin pesän vähävaraisuutta ei ole pidetty riittävänä perusteena julkisselvitykseen siirtymiselle, vaikka konkurssilaki sen mahdollistaakin. Vuosittain alkavista konkurssimenettelyistä 60–70 % raukeaa pesän varattomuuden tai vähävaraisuuden vuoksi, eikä olisi tarkoituksenmukaista jatkaa kaikkia raukeamisuhan alaisia konkursseja julkisselvityksenä. Vähävaraisuuden lisäksi edellytyksenä on aina todellinen konkurssipesään tai velalliseen kohdistuva

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

selvitystarve tai jokin muu erityinen syy. Koska julkisselvityksessä konkurssimenettelyyn käytetään julkisia varoja, valtion talousarvio ohjaa ja käytännössä rajoittaa osaltaan julkisselvitykseen siirtymistä. Konkurssiasiamiehen käytännössä perusteita on sovellettu seuraavasti (käytännössä lähes kaikissa tapauksissa julkisselvitystä on haettu kahdella tai jopa useammalla perusteella):

- **Konkurssivelalliseen liittyvä selvitystarve** on keskeisin ja yleisin peruste julkisselvityksen aloittamiselle (85 % tapauksista). Rikosepäily on ollut julkisselvityksen perusteena 75 %:ssa tapauksista. Muut konkurssivelallisen selvitystarpeet liittyvät muun muassa vahingonkorvausvastuisiin sekä mahdollisiin takaisinsaanteihin.

- **Konkurssipesään liittyvä selvitystarve** tarkoittaa useimmiten sitä, että konkurssipesän hallinto ei kykene saattamaan tehtävää loppuun asti, eikä pesässä ole riittävästi varoja, jotta uuden pesänhoitajan määrääminen olisi tarkoituksenmukaista. Selvitystarpeen perusteita voivat olla esimerkiksi pesänhoitajan vakava sairastuminen, kuolema tai muu pesänhoitoon olennaisesta vaikuttava henkilökohtainen syy. Myös pesänhoitajan epäillyt laiminlyönnit tai selkeät väärinkäytökset esim. pesän varojen käytössä voivat johtaa julkisselvitykseen.

- **Muu erityinen peruste** julkisselvitykselle on ollut esimerkiksi silloin, kun vähävaraiseen konkurssipesään on kuulunut ympäristölle vaarallista ongelmajätettä. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännössä konkurssipesää on pidetty jätteen haltijana ja siten massavelkaisessa vastuussa jätteen asianmukaisesta hävittämisestä. Tällöin valtion lisätalousarviosta on saatu määrärahoja välittömästi vaaraa aiheuttavien, ympäristölle vaarallisten jätteiden asianmukaiseen hävittämiseen. Julkisselvityspesä on siis määrärahan avulla toteuttanut asianmukaiset puhdistustoimet.

Asunto-osakeyhtiön kiinteistöomaisuuden realisointiin liittyvät haasteet

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

taloudellinen rasite pesälle. Esimerkiksi kiinteistö, jolla sijaitsee merkittävä määrä jätehuoltoa edellyttäviä jätteitä tai johon liittyy kiinteistön arvon ylittävä tarve pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, kuuluu pesään.[58]

Konkurssilaissa ei ole säännöksiä menettelystä em. tapaisen arvottoman omaisuuden suhteen. Oikeuskirjallisuudessa on tunnistettu, että konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta ei toisinaan saada lainkaan myydyksi. Kohde saattaa esimerkiksi edellyttää kalliita kunnostus-, purku- tai ennallistamistöitä tai on suhteessa myynti- tai hoitokustannuksiin liian vähäarvoinen. On esitetty, että konkurssipesä voi pyrkiä lahjoittamaan tällaisen omaisuuden, jos vastaanottaja siihen suostuu. Sen sijaan omaisuuden ”hylkääminen”, toisin sanoen erottaminen konkurssivarallisuuden ulkopuolelle esimerkiksi jätelainsäädännön kiertämiseksi ei ole lain mukainen menettely.[59]

Konkurssilakia valmisteltaessa lakiin kaavailtiin säännöstä omaisuuden konkurssioikeudellisesta hylkäämisestä. Ehdotuksen mukaan konkurssipesä olisi saanut oikeuden luovuttaa konkurssiomaisuutta vastikkeetta, jos se on pesälle myyntiä edullisempaa. Työryhmän ehdotuksen perusteluissa huomautettiin, että omaisuus voidaan säännöksen perusteella lahjoittaa velalliselle tai ulkopuoliselle (esim. yleishyödylliseen tarkoitukseen). Hallituksen esityksestä konkurssilaiksi vastaava kohta oli poistettu, eikä konkurssilaki näin määrää muusta kuin konkurssipesään kuuluvan omaisuuden myymisestä edullisimmalla tavalla. On esitetty, että lain vaietessa asiasta konkurssipesällä ei ole oikeutta lahjoittaa pesään kuuluvaa omaisuutta ulkopuoliselle.[60] Toisaalta on katsottu, ettei vastaväitteitä löydy, jos konkurssipesä haluaa palauttaa omaisuutta siihen suostuvan velallisen vallintaan. Konkurssipesän oikeutta palauttaa omaisuutta velalliselle on perusteltu myös sillä, että näin luultavasti joka tapauksessa käytännössä menetellään; konkurssipesä yksinkertaisesti ”unohtaa” yksittäisen varallisuuserän, usein ulkomailla sijaitsevan omaisuuden, jonka haltuunsaaminen ja realisointi tuottaisi suhteettomia kustannuksia. Velallinen

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

59 Linna – Könkkölä 2020, s. 885.

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

ottaa myöhemmin omaisuuden haltuunsa, ellei se jo ole sen hallussa. Tämän on kuitenkin arvioitu voivan myöhemmin aiheuttaa huomattavia ongelmia, koska omistussuhteet jäävät aineellisoikeudellisesti epäselviksi.

Mahdollisuus omaisuudesta luopumiseen konkurssissa on nähty Suomen oikeustilassa varsin epämääräisenä.[61] Hylkäämisinstituutio on käsitetty tarkoittavan esineoikeudellisesti sitä, että ”esineen omistusta ja hallintaa kenellekään siirtämättä omistaja luopuu esineestään ja sen omistamisesta hylkäämällä esineen isännättömään tilaan, missä se on kenen tahansa okkupoitavissa eli yksipuolisin valtauksin omaksi otettavissa”.[62] Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että perustilanteessa kiinteästä omaisuudesta voidaan hylkäämistoimella päästä irti omistuksen ”positiivisesta” puolesta. Kuitenkaan kiinteään omaisuuteen liittyvästä, omistuksen ”negatiivisesta” puolesta ei ole katsottu päästävän eroon pelkällä hylkäämistoimella. Konkurssisääntelyn yhteydessä hylkääminen kuitenkin lähtökohtaisesti tarkoittaa sitä, että tietyn omaisuuden hallinta palautuu (konkurssin alkamisen myötä konkurssipesälle siirryttyään) takaisin velalliselle, jolloin velallinen saavuttaa täyden omistajaoikeuden kyseiseen omaisuuteen. Käytännössä omaisuuden (yhtiö) velallisen vallintaan siirtäminen tarkoittaa yleensä omaisuuden siirtämistä isännättömään tilaan. Tämän perusteella voidaan tehdä se johtopäätös, ettei konkurssipesä voi nykyisessä oikeustilassa lähtökohtaisesti päästä eroon julkisoikeudellisesta ympäristövastuusta omaisuutta hylkäämällä.

Konkurssipesän luopuminen sen määräysvallassa olevasta omaisuudesta (ja siihen liittyvistä ympäristövastuista) ei sääntelyn puuttuessa ole konkurssikäytännössä ainakaan vakiintuneesti käytössä.[63] Kuitenkin omaisuudesta luopumisen instituutio on tunnistettu ja esimerkiksi konkurssiasiamiehen toimisto on vuonna 2016 esittänyt asiaa säänneltäväksi (KAM 2016). Tietyissä vuokralaeissa säädetään erikseen konkurssipesän oikeudesta irtaimen omaisuuden hylkäämiseen; nämä tilanteet eivät kuitenkaan ole vertailukelpoisia esimerkiksi konkurssitilanteiden kiinteistöstä johtuviin ja muihin ympäristövastuisiin, sillä kyse lienee useimmiten vähäisemmistä taloudellisista intresseistä.

61 VN-TEAS 2024:32, s. 104.

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

63 VN-TEAS 2024:32, s. 179.

2.2.3 Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiön edustajan pääsy osakehuoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten. Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä. Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua (AOYL 8:1 §). Osakehuoneistolla tarkoitetaan laissa huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. Osakehuoneistojen lisäksi yhtiössä voi käytännössä olla muitakin, esimerkiksi varastotiloja, joita osakkeenomistajat hallitsevat yhtiössä päätetyn mukaisesti. Sääntelyssä ei ole otettu huomioon yhtiön edustajan oikeutta päästä tällaiseen tilaan.

Käynnin järjestämisestä lähtökohtaisesti osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana ajankohtana seuraa se, ettei huoneistoon voida yleensä mennä ilman, että siitä ilmoitetaan etukäteen. Käyntiin tarvitaan pääsääntöisesti myös osakkaan ja/tai vuokralaisen suostumus (HE 216/1990 vp, s. 59). Osakas ei voi perusteetta kieltäytyä päästämästä yhtiön edustajia huoneistoon. Laissa ei ole tarkempia säännöksiä huoneistokäynnin ajankohdasta sopimisesta ja käynnin järjestämisestä osakkeenomistajan ja/tai huoneiston haltijan kieltäytyessä tai jäädessä passiiviseksi.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että huoneistokäynnistä tulisi aina ensiksi pyrkiä sopimaan osakkaan ja osakehuoneiston haltijan kanssa. Mikäli sopivasta ajankohdasta ei päästä sopimukseen, yhtiön edustajat voivat kirjallisesti ilmoittaa ajankohdan, jolloin huoneistossa mennään käymään.[64]

Eräissä tilanteissa yhtiöllä voi olla tarve huoneistokäyntiin ajankohtana, joka ei ole huoneiston haltijalle sopiva. Kiireellisten tapauksien ohella tällaisia ovat muun muassa rakennuksessa tehtävät asennustyöt, joiden toteuttamiseksi on oltava useissa huoneistoissa samanaikaisesti. Tällaisissa tapauksissa saattaa olla käytännössä mahdotonta löytää kaikille osakkeenomistajalle tai asukkaille sopivaa yhteistä ajankohtaa. Pääsy osakehuoneistoon on oikeuskirjallisuudessa esitetty sallittavan

64 Furuhjelm et al. 2023b, s. 145.

näissäkin tapauksissa pääsäännöstä poiketen työn laadun johdosta.[65] Tällöin perusteltuna on pidetty asianmukaisena ilmoituksen jättämistä huoneistoon siitä, että huoneistossa on käyty sekä käynnin syystä.

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

Hallintaanottoperusteiden soveltaminen häiriötilanteisiin puuttumisen kannalta

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

1) osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;

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

3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;

4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai

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

Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys (AOYL 8:2.2 §).

Hallintaanottoa koskevat voimassa olevan lain säännökset vastaavat sisällöltään pitkälti aiemmin voimassa ollutta asunto-osakeyhtiölakia. Lisäksi perusteet vastaavat pääosin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisia vuokrasopimuksen

65 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 751.

purkamisperusteita (ks. HE 304/1994 vp, s. 81); voimassa olevan huoneenvuokralain sääntelyn valmistelussa lähtökohtana on ollut, että huoneenvuokraa koskeva sopimus voidaan purkaa pitkälti saman tapaisin perustein, jotka oikeuttavat asunto-osakeyhtiön ottamaan osakkeenomistajan tai tältä oikeutensa johtavan vuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden nojalla hallitseman huoneiston yhtiön hallintaan.

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

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

Huoneenvuokralakiin ehdotettu erittäin painavaan syyhyn perustuva purkamisperuste voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen viettää häiritsevää elämää vuokrahuoneiston lähiympäristössä, eli muualla kuin vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Häiritsevän elämän viettämistä koskeva purkamisperuste suojaa ennen kaikkea vuokralaisen

naapureiden kotirauhaa. Häiritsevän elämän viettäminen voi häiritä naapureiden kotirauhaa myös, vaikka vuokralainen ei viettäisi häiritsevää elämää huoneistossa tai vuokralaisen käytössä olevissa kiinteistön tai rakennuksen yhteisissä tiloissa. Sama koskee myös esimerkiksi terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi annettujen säännösten rikkomista. Erittäin painava syy voisi esimerkiksi olla käsillä, jos vuokralainen syyllistyy vakavaan väkivaltarikokseen vuokra-asunnon lähinaapurustossa. Arviointi perustuisi aina kokonaisarvioon, jossa otetaan huomioon teon ja menettelyn vakavuus, sen yhteys asumiseen tai kiinteistön käyttöön sekä vaikutukset naapureiden ja naapuruston turvallisuudentunteeseen ja kotirauhaan. Lisäksi arvioinnissa otettaisiin huomioon, onko teko ja menettely ollut yksittäistä vai jatkuvaa ja kuinka lähellä vuokrahuoneistoa se on tapahtunut.

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

Tupakkalain soveltaminen ja suhde hallintaanoton sääntelyyn

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

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

Kunnan on määrättävä tupakointikielto hakemuksessa tarkoitettuihin tiloihin, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon

kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin. Kynnys tupakointikieltojen määräämiseen huoneistoparvekkeille ja huoneistojen käytössä oleville ulkoalueille on lähtökohtaisesti matalalla. Asuinhuoneiston sisätilaan tupakointikielto voidaan määrätä poikkeuksellisesti ja tiukempien lisäedellytysten vallitessa. Kiellon määrääminen tulee kyseeseen vain, jos savun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä ja asuintilan haltijalle on ennen kiellon määräämistä varattu mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään.

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

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

Varoituksen antaminen edellytyksenä hallintaanotolle

Päätöstä osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä yhtiökokouksessa, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta (AOYL 8:3 §). Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston tai muutoin luovuttanut huoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan. Varoitus on annettava tiedoksi laissa säädetyllä tavalla, johon kuluu tapauksesta riippuen enemmän tai vähemmän aikaa.

Jos osakas varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu ennen hallintaan ottamisesta päättävää yhtiökokousta, hallintaan ottamisesta ei saa päättää. Laissa ei ole määritelty korjaustoimille varattavan ajan vähimmäispituutta. Yhtiökokouskutsun määräajasta seuraa, että korjaustoimille on käytännössä aina aikaa vähintään 2 viikkoa. Korjaustoimiin käytössä olevan ajan pituuteen voi vaikuttaa myös se, että hallintaan ottamiseen oikeuttavan rikkomuksen on oltava vähäistä suurempi (AOYL 8:2.2 §). Erityisen haitan tai vaaran aiheuttamisen kohdalla viimeksi mainittu hallintaan oton edellytys ei käytännössä koskaan voi lisätä osakkaan korjaustoimiin varattavaa aikaa. Toisaalta varoituksen tarkoitus huomioon ottaen lakia tulkittaneen niin, että hallintaanoton perusteen tulee varoituksen tiedoksi antamisen jälkeenkin ilmetä hallintaanottoon oikeuttavalla tavalla, minkä toteamiseen voi tapauskohtaisesti mennä enemmän tai vähemmän aikaa.

Varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksianto

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

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

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

Oikeuskirjallisuudessa todisteellista tiedoksiantoa on haastemiehen toimittaman tiedoksiannon ohella esitetty olevan se, että osakas kuittaa saaneensa varoituksen tai että varoitus annetaan osakkaalle kahden esteettömän todistajan läsnäollessa. Myös kirjatun kirjeen tai saantitodistuksin toimitetun kirjelähetyksen, jos ne noudetaan, on esitetty täyttävän todisteellisuuden vaatimuksen. Edelleen, vastaanottokuittauksen esimerkiksi sähköpostilla toimitettuun varoitukseen, on arvioitu riittävän.[66]

Muualla lainsäädännössä todisteellista tiedoksiantoa käytettäessä riittävänä on pidetty mitä tahansa tapaa, jolla ilmoituksen perillemeno voidaan osoittaa toteen. Esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa todisteellisen tiedoksiannon vaatimuksen ei ole katsottu rajoittavan sitä, että lähtökohtaisesti mikä tahansa irtisanomistapa, jolla irtisanomisen voidaan todistettavasti näyttää tapahtuneen, on mahdollinen (ks. esim. HE 304/1004 vp, s. 30). Sanotun lisäksi sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa säädetään erikseen siitä, että jos

66 Furuhjelm et al, 2023b, s. 186.

sopimukseen liittyvä ilmoitus on lain mukaan toimitettava todisteellisesti, vaatimus voidaan täyttää sähköisellä menetelmällä, jonka avulla voidaan näyttää vastaanottajan saaneen ilmoituksen. Lain esitöissä esimerkkinä on mainittu sähköinen vastaanottokuittaus, jonka vastaanottaja on allekirjoittanut sellaisella kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella, joka perustuu laatuvarmenteeseen ja joka on luotu turvallisella allekirjoituksen luomisvälineellä (HE 194/2001 vp, s. 39).

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

Hallintaanottopäätöksen tiedoksiantoa koskeva määräaika

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä samalla tavalla kuin laissa säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton (AOYL 8:4.1 §). Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että hallintaanoton kohteena oleva osakkeenomistaja ja mahdollinen huoneiston haltija saavat tiedon oikeusasemaansa olennaisesti vaikuttavasta päätöksestä mahdollisimman pian eikä hallintaanottoon näiden päätöksestä tietämättä voida ryhtyä enää säädettyä pidemmän ajan kuluttua. Lain esitöissä tehottomuudesta on katsottu seuraavan, ettei yhtiö voi enää vedota päätökseen eikä viranomainen voi

päätöksen täytäntöönpanemiseksi antaa virka-apua (HE 216/1990 vp, s. 63). Päätöksen tiedoksianto määräajassa ei ole ainoa keino, jolla osakas ja/tai muu huoneiston haltija tulee tietoiseksi hallintaanottoasiasta; hallintaanottoa koskeva päätös edellyttää ensi vaiheessa varoituksen tiedoksiantamista, minkä lisäksi päätös on tehtävä yhtiökokouksessa, jonka yhteydessä asia yleensä tulee osakkeenomistajan tietoon. Käytännössä yhtiöllä on yleensä tarve hallintaanottopäätöksen viivytyksettömään täytäntöönpanoon, mistä johtuen päätöksen tiedoksiantoon pyrittäneen mahdollisimman pian 60 päivän määräajassa.

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

Rajat ylittävien tiedoksiantojen osalta aiemmassa valmistelussa (HE 48/2024 vp) kävi ilmi, että päätöksenteosta laskettava 60 päivän määräaika voi olla tarpeettoman lyhyt silloin, kun tiedoksianto edellyttää erityisiä toimenpiteitä. Näin voi olla esimerkiksi silloin, kun tiedoksianto on tarpeen toimittaa ulkomaille. Mainitusta syystä esityksessä päädyttiin poikkeamaan 60 päivän määräajasta tiedoksiannon toimittamiselle rajat ylittävissä tilanteissa; heinäkuussa 2024 voimaan tulleen AOYL 8:4.2 §:n mukaan määräaikaa ei sovelleta, jos yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamista ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle haetaan siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään. Päätöksen tiedoksi antamista on tällöin haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, ettei lain lähtökohtana olevan määräajan soveltaminen ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin johda hallintaanottopäätöksen tehottomuuteen. Päätöksen tiedoksiantamiseen velvollisella yhtiöllä ei ulkomaille toimitettavien tiedoksiantojen yhteydessä ole tosiasiassa mahdollisuutta varmistaa sitä, että tiedoksianto voidaan toimittaa määräajassa.

Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Yhtiökokous voi päättää osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan häiritsevän elämän viettämisen ja järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn rikkomisen perusteella (AOYL 8:2.1 §:n 4-5 kohta). Osakehuoneistoa ei voida ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys (AOYL 8:2.2 §). Mainittuihin hallintaanottoperusteisiin vetoaminen vaatii käytännössä varsin pitävän näytön, jonka puuttuessa huoneiston hallintaanottomenettelyä ei voida käynnistää. Näyttövelvollisuus häiritsevän elämän viettämisestä osakehuoneistossa tai järjestyksen rikkomisesta on asunto-osakeyhtiöllä.

Lain soveltamisessa on tullut vastaan tilanteita, joissa yhtiössä häiriöitä aiheuttanut henkilö tai hänen vieraansa ovat esittäneet osakkaita, asukkaita ja/tai taloyhtiön edustajia kohtaan näiden henkeen tai terveyteen kohdistuvia uhkauksia. Tästä on seurannut, etteivät nämä välttämättä uskalla toimia todistajina mahdollisessa osakehuoneiston hallintaanottoa koskevassa oikeudenkäynnissä. On esitetty, että yhtiön mahdollisuus saada tieto hätäkeskustietojärjestelmään kirjatuista tiedoista poliisin hälytystehtävistä olisi näissä tilanteissa tärkeää riittävän näytön saamiseksi yhtiölle.

Hätäkeskustoiminnasta annetun lain (692/2010) 2 §:n 7 kohdan mukaan hätäkeskustietojärjestelmällä tarkoitetaan tietojenkäsittelylaitteista, ohjelmistoista ja muusta tietojenkäsittelystä koostuvaa kokonaisjärjestelyä, jota on tarkoitettu käytettäväksi henkilötietojen sähköiseen käsittelyyn, asiakasasiakirjojen tallentamiseen ja ylläpitoon hätäkeskustoiminnan mahdollistamiseksi, toteuttamiseksi ja turvaamiseksi. Tällä hetkellä käytössä oleva viranomaisten yhteiskäyttöinen hätäkeskustietojärjestelmä on ERICA (Emergency, Responce, Integrated, Common, Authorities). Lain 16 a §:n mukaan poliisin tietojen osalta hätäkeskustietojärjestelmän rekisterinpitäjä on Poliisihallitus. Lain 14 a §:n 2 momentin mukaan poliisi tallentaa hätäkeskustietojärjestelmään muun muassa hälytysohjeet ja vaste-ehdotukset, jotka sisältävät poliisitoimen tehtäviä suorittaviin yksiköihin tai tahoihin liittyvät tarvittavat tiedot.

Hätäkeskustoiminnasta annetun lain 16 §:n mukaan hätäkeskustoimintaan osallistuva viranomainen saa käsitellä henkilötietoja vain, jos se on tarpeen hätäkeskustoiminnan ja laissa toimivaltaiselle viranomaiselle säädetyn hätäkeskustoimintaan liittyvän tehtävän suorittamiseksi. Hätäkeskustoiminnassa kerättävien henkilötietojen pääasiallinen käyttötarkoitus on hätäkeskustoiminnan ja tukipalveluiden sekä hätäkeskustoimintaan osallistuvien viranomaisten lakisääteisten tehtävien hoitaminen (HE 149/2022 vp, s. 94 ja 109).

Poliisi kirjaa hätäkeskustietojärjestelmään tehtävää suorittaessa saamansa tiedot sekä tehtävään hoitamiseksi suoritetut toimenpiteet. Kotihälytystehtävät on järjestelmässä jaettu eri kategorioihin hälytyskeskuksen arvion perusteella ja poliisi voi tarvittaessa jälkeen päin muuttaa tehtävän kategoriaa, mikäli käy ilmi, että asia koskeekin jotain muuta kuin hälytyskeskuksen arvioimaa asiaa. Ilmoitukseen kirjataan laajasti erilaisia henkilötietoja, jotka voivat olla myös arkaluontoisia. Tehtävän lisätietoihin voidaan kirjata varsin moninaisia tietoja myös verrattain epävirallisessa muodossa. Hätäkeskustoiminnasta annetussa laissa ei ole hätäkeskustietojärjestelmän tietoja koskevia salassapitosäännöksiä, eikä nyt kysymyksessä olevaa tilannetta koskevia säännöksiä tietojen luovuttamisesta. Näin ollen asiassa sovelletaan julkisuuslakia.

Poliisin kotihälytystehtävät ovat tosiasiallista viranomaistoimintaa. Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, julkisuuslaki) 24 §:n 1 momentin 32 kohdan perusteella poliisin henkilön kotiin kohdistamat hälytystehtävät ja muutkin virkatoimet ovat laajasti salassapidettäviä. Julkisuuslain 11 §:n 1 momentin mukaan hakijalla, valittajalla sekä muulla, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee (asianosainen), on oikeus saada asiaa käsittelevältä tai käsitelleeltä viranomaiselta tieto muunkin kuin julkisen asiakirjan sisällöstä, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn. Lainkohdan esitöiden mukaan asianosaisen tiedonsaantioikeuden perusteella ei voi saada esimerkiksi toista henkilöä koskevaa salassa pidettävää tietoa viranomaiselta sillä perusteella, että tietoja pyytävä tarvitsee tietoa käytettäväksi toisessa viranomaisessa vireillä olevassa muussa asiassa. Asianosaisjulkisuus koskee vain sellaisia asioita, joissa päätetään tai on päätetty jonkun oikeudesta, edusta tai velvollisuudesta, eikä asianosaistilanteesta siis yleensä ole kysymys esimerkiksi silloin, kun tietoja pyydetään asiakirjasta, joka on laadittu viranomaisen tosiasiallisen toiminnan yhteydessä HE 30/1998 vp, s. 66).

Hätäkeskustietojärjestelmän tiedot eivät yleensä ole vuokranantajalle tai asunto-osakeyhtiölle asianosaisjulkisia, koska ne koskevat tosiasiallista julkisen vallan käyttöä, johon ei julkisuuslain 11 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla liity vuokranantajan tai asunto-osakeyhtiön edusta, oikeudesta tai velvollisuudesta päättämistä. Jos tiedot kuitenkin liittyvät viranomaisella käsittelyssä olleeseen tai olevaan asiaan ja tieto voi tai on voinut vaikuttaa asianosaisen asian käsittelyyn, voi asianosaisilla olla oikeus saada tietoja hätäkeskuksen tehtäväilmoitusten sisällöstä asianosaisjulkisuuden perusteella. Asianonosaisen tiedonsaantioikeus syntyy siis esimerkiksi henkilölle, jonka kotiin poliisin tehtävä on kohdistunut. Vuokranantaja tai asunto-osakeyhtiö voivat olla asianosaisia esimerkiksi poliisin tehtävän liittyessä siihen, että vuokralainen tai osakas on vahingoittanut vuokranantajan tai asunto-osakeyhtiön omaisuutta. Tiedonsaantioikeus tosiasiallisen toiminnan yhteydessä

syntyneistä asiakirjoista voi syntyä myös julkisuuslain 12 §:n nojalla. Mainitun lainkohdan mukaan jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen asiakirjaan sisältyvistä itseään koskevista tiedosta.

Myös julkisuuslain 11 ja 12 §:n mukaista tiedonsaantioikeutta on rajoitettu. Tiedonsaantioikeus ei julkisuuslain 11 §:n 2 momentin nojalla koskee muun muassa asiakirjaa, josta tiedon antaminen olisi vastoin erittäin tärkeää yleistä tai yksityistä etua (1 kohta). Tiedonsaantioikeuden ulkopuolelle jäävät mainitun momentin 6 a kohdan mukaa myös anonyymiin todistamiseen liittyvät asiakirjat sekä 7 kohdan mukaan viranomaisen toimenpiteitä edellyttävän ilmoituksen tekijän salassa pidettävät yhteystiedot, jos tiedon antaminen vaarantaisi todistajan, asianomistajan tai asianosaisen tai ilmoituksen tekijän turvallisuutta, etuja tai oikeuksia. Rajoitus ei koske ilmoituksen tekijän henkilöllisyyttä (HE 30/1998 vp, s. 68).

Asianosaisella on siis julkisuuslain 11 §:n 1 momentin perusteella oikeus saada tietoonsa ilmoituksen tekijän nimi, ellei tiedon antaminen ole vastoin erittäin tärkeää yleistä etua taikka lapsen etua tai muuta erittäin tärkeätä yksityistä etua. Lainkohdan esitöiden mukaan tiedonsaantioikeuden rajoittaminen edellyttää tapauskohtaista kokonaisharkintaa, jossa on pyrittävä sovittamaan yhteen yksilön oikeusturvan kannalta keskeinen vaatimus oikeudesta saada tietää itseään koskevan ratkaisun perusteet ja toista koskevat tärkeät edut samoin kuin keskeisten yhteiskunnallisten tavoitteiden ja kulloinkin sovellettavan sääntelyn tarkoituksen toteutuminen. Erittäin tärkeä yksityinen etu voi vaarantua esimerkiksi tilanteessa, jossa viranomaiselle on annettu sellaisia tietoja, joiden ilmaiseminen vaarantaisi tietojen antajan turvallisuutta (HE 30/1998 vp, s. 67).

Hätäkeskustietojärjestelmään kirjataan julkisuusasteeltaan hyvin erilaisia tietoja. Poliisi kirjaa raportteihinsa myös sellaisia julkisuuslain 24 §:n nojalla salassa pidettäviä tietoja, jotka eivät ole julkisuuslain 11 § tai 12 §:n mukaisen julkisuuden piirissä. Tällaisia tietoja voivat olla esimerkiksi poliisiautojen tunnistetiedot, viestivälineiden tunnistetiedot, viranomaisen alueet ja suunnitellut resurssit, VARO-tiedot eli tiedot sellaisista henkilöistä ja osoitteista, joiden kanssa tai joissa asioidessaan viranomaisten on syytä olla tavanomaista varovaisempia sekä esimerkiksi paikannusmenetelmä ja niiden tuloksena saadut paikkatiedot.

Asunto-osakeyhtiön tietojensaannin tarve häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen rikkomiseen liittyvissä hallintaanottotilanteissa muistuttaa läheisesti vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista vastaavin perustein. Apulaisoikeusasiamies on todennut ratkaisussaan dnro 1354/2011, että vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus huoneistossa vietettävän häiritsevän elämän vuoksi ei edellytä häiritsevän elämän viettämistä koskevien tietojen saamista poliisilta.

Vuokrasopimuksen purkaminen tulee viime kädessä perustaa häiritsevästä elämästä havaintoja tehneiden henkilöiden kertomaan. Tieto siitä, että poliisi on kutsuttu johonkin asuntoon naapureiden ilmoittaman häiriön perusteella, ei osoita, että häiriötä ylipäätään on ollut tai että se on ollut edellä mainittujen oikeustoimien perusteeksi riittävää.

2.2.4 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus

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

Maaliskuussa 2023 voimaantulleen muutoksen myötä yhtiökokous päättää uudistuksesta 6:26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti (AOYL 6:31.3 §)[67]. Tällainen uudistus voi esitöiden mukaan olla esimerkiksi sähköautojen latauspistevalmius.

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

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

67 L 3.3.2023/280.

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

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

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

Ympäristöministeriön hallinnonalan lainsäädäntö (asuinrakennukset)

Ympäristöministeriössä on parhaillaan valmistelussa nk. energiatehokkuusdirektiivin (uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EU) 2024/1275) täytäntöönpano. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 28.5.2024 ja se on toimeenpantava jäsenvaltioissa 28.5.2026 mennessä. Direktiivin mukaan

jäsenvaltioiden on arvioitava hallinnollisia esteitä, jotka liittyvät latauspisteen asentamiseen rakennukseen, jossa on useita asuinyksikköjä, vuokralaisten tai yhteisomistajien yhdistykseen, sanotun kuitenkaan rajoittamatta jäsenvaltioiden omaisuus- ja vuokralainsäädäntöä. Seuraavassa taulukossa on esitetty uudelleenlaaditun energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset asuinrakennusten osalta latauspisteiden, latauspistevalmiuksien ja polkupyöräpaikkojen vaatimuksista.

Taulukko 6. Asuinrakennusten latauspistevalmius.

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

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

2.2.5 Muu asunto-osakeyhtiölain sääntely

2.2.5.1 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella

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

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

Rakennuksen tai sen osan omistamista ja hallintaa koskevasta vaatimuksesta seuraa, että osakehuoneistot sisältävän rakennuksen tai sen osan hallinta ei voi perustua esimerkiksi vuokrasopimukseen.[68] Yhtiön omistaman rakennuksen maapohja voi olla yhtiön hallinnassa omistuksen tai esimerkiksi vuokrasopimuksen perusteella.[69] Käytännössä rakennuksen omistaminen ei välttämättä turvaa yhtiön osakkaiden hallintaoikeuden pysyvyyttä silloin, kun rakennuksen maanvuokrasopimus päättyy. Voimassa olevaa lakia säädettäessä harkittiin rakennuksen omistamista

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

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

koskevan vaatimuksen poistamista, mistä kuitenkin luovuttiin sen vuoksi, että rakennuksen vuokraamisen salliminen olisi voinut entisestään rajoittaa osakkaiden hallintaoikeuden pysyvyyttä.[70]

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

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

Esimerkkejä autopaikkamääräyksistä:

- Autopaikat on sijoitettava maanalaiseen pysäköintilaitokseen
- Tontilla on varattava autopaikkoja 1 ap/kerrostaloasunto ja lisäksi 10 % nimeämättömiä vieraspaikkoja
- Pysäköintipaikkojen määrät: kerrostalot vähintään 1 ap/100 kem^2, rivitalot vähintään 1 ap/80 kem^2
- Pysäköintipaikat on järjestettävä kortteliin 930, 1 autopaikka/100 kem^2

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

70 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 12.

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

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

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

2.2.5.2 Lunastuslauseke

Lunastussääntelyn tarve

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä (AOYL 2:5.1 §). Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen tavoitteena oli selventää ja yhdenmukaistaa lunastuslausekekäytäntöä. Laissa on yksityiskohtaiset olettamasäännökset lunastusoikeuden sisällöstä ja pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä. Olettamasäännösten tavoitteena on muun muassa kiinnittää yhtiöjärjestyksen

laatijan ja osakkeen ostajan huomiota siihen, voidaanko osakkeita myöhemmin luovuttaa vapaasti osakkeenomistajan perheenjäsenille sellaisessa yhtiössä, jossa on lunastuslauseke. Lisäksi olettamasäännöillä pyritään siihen, että lunastushinta olisi yleensä osakkeen käypä hinta. Lunastusmenettelyä koskevien hyvää yhtiökäytäntöä vastaavien pakottavien säännösten tarkoituksena on vähentää oikeudenmenetyksiä ja lyhentää lunastusmenettelyä. Tarkoituksena on vähentää sellaisten tilanteiden määrää, joissa vanha lunastuslauseke on niin puutteellinen tai virheellinen, että sitä ei käytännössä voisi lainkaan soveltaa (HE 24/2009 vp, s. 40).

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

Osakkeiden murto-osan luovutus ja lunastaminen

Asunto-osakeyhtiölaissa osakeryhmällä tarkoitetaan osakkeita, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä yksilöityä osakehuoneistoa. Osakeryhmä voi koostua myös yhdestä osakkeesta. Lunastuslausekkeen tarkoituksena on rajoittaa uusien osakkeenomistajien pääsemistä yhtiön osakkeenomistajaksi sekä mahdollistaa vanhojen osakkeenomistajien omistusosuuden kasvattaminen.[71]

Osakeryhmän jakamattomuuden periaatetta ilmentää AOYL 2 luvun 4 §:n 2 momentti, jonka mukaan samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita ei saa erikseen merkitä, luovuttaa tai muulla tavoin siirtää tai pantata, paitsi milloin huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon. Säännös on tarpeen osakehuoneiston hallintaan oikeuttavan osakeryhmän eheyden rikkomisesta aiheutuvien ongelmien estämiseksi (HE 24/2009 vp, s. 64). Osakeryhmän jakamattomuuden periaate ei kuitenkaan tarkoita, että yhteisomistajat eivät voisi omistaa kumpikin murto-osaa osakeryhmästä muodostaen määräosaisen yhteisomistuksen.[72] Yhteisomistajien väliseen suhteeseen sovelletaan lakia eräistä yhteisomistussuhteista

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

72 Furuhjelm et al. 2023a, s. 115.

(180/1958). Yhteisomistus on määräosaista ja jollei muuta ole sovittu, omistusosuudet ovat yhtä suuret. Mikäli yhteisomistaja myy tai panttaa määräosansa, kohdistuu määräosan myynti tai panttaus kaikkiin osakeryhmän osakkeisiin.[73] Jos useat omistavat osakkeen yhdessä, he voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia (ml. lunastusoikeus) vain yhteisen edustajan kautta (AOYL 2 luvun 2 §:n 3 momentti).

Paperisia osakekirjoja on Maanmittauslaitoksen tietojen mukaan kesäkuussa 2025 yhteensä noin 1 420 000 kappaletta, joista 980 000 eli 69 prosenttia on yhden omistajan hallussa. Kahden omistajan hallussa on 430 000 osaketta, mikä vastaa 30 prosenttia koko määrästä. Loput 20 000 osaketta (1 %) ovat useamman omistajan hallussa tai niissä epätasaisesti jakautuvat omistussuhteet. Kaksiomisteisen osakkeiden osalta suurin osa omistetaan suhteissa 50/50. Poikkeavia omistussuhteita, kuten 49/51 jaoilla osakkeita on vain noin 12 000 kappaletta koko kannasta. Tämä osoittaa, että valtaosa omistuksista jakautuu joko täysin yhden tai kahden tasavertaisen omistajan kesken.

Asunto-osakeyhtiön osake voidaan rajoituksitta siirtää kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella tai muulla tavoin, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (AOYL 1:8 §). Yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa oikeutta siirtää osake vain AOYL 2 luvun 5 §:n mukaisesti, jollei muussa laissa toisin säädetä (AOYL 2 luvun 4 §:n 1 momentti). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä on lunastusoikeus (AOYL 2 luvun 5 §:n 1 momentti). Laissa säädetään lisäksi lunastusmenettelystä sekä lunastuksen ehdoista ja määräajoista. Lain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan lunastukseen sovelletaan seuraavaa: 1) lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos: a) osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja; b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso; tai c) osake on saatu testamentin perusteella. Pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaan kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava.[74] Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä mainituista lunastuksen ehdoista toisin. Kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on kuitenkin lunastettava (AOYL 2:5.3 §).

73 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 91–92.

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

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

KKO katsoi ratkaisussaan 2004:91, että osakkeenomistajan lunastusvaatimus olisi tullut kohdistaa saantoon kokonaisuudessaan eikä vain toisen määräosan ostajan saantoon. Ratkaisun perustelujen mukaan osakkeenomistajan ja ulkopuolisen ollessa yhdessä ostajina heitä pidetään lunastuksen kannalta yhtenä, yhtiöön nähden kokonaan ulkopuolisena tahona arvioitaessa sitä, keneen lunastusvaatimus tulisi kohdistaa. Tapauksessa aviopuolisot A ja B, joista vain A oli ennestään osakkeenomistaja, ostivat yhdessä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhtiön osakkeen. Osakkeenomistaja C esitti määräajassa lunastusvaatimuksen B:n ostamasta osakkeen määräosasta. KKO katsoi, että osakkeen kauppaa tuli pitää kokonaan lunastuksenalaisena ja C:n lunastusvaatimuksen olisi siten pitänyt koskea myös A:n saantoa, jotta C:llä olisi ollut lunastusoikeus. KKO totesi, että vaikka sinänsä murto-osa saman osakeryhmän osakkeista on erikseen luovutettavissa, yhteissaantotilanteissa lunastusoikeuden kohdistuminen vain toisen, ulkopuolisen ostajan määräosaan hajottaisi tietyn huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden muodostaman taloudellisen kokonaisuuden ja saattaisi johtaa odottamattomaan ja epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen: yhteisomistussuhteeseen kahden toisilleen vieraan tahon kesken. Perusteluissaan KKO painotti, että osakeryhmä muodostaa jakamattoman (taloudellisen) kokonaisuuden.[75]

Ratkaisussa 2017:2 KKO katsoi, että lunastusoikeus ei koskenut kumpaakaan kahden henkilön 1/3 murto-osan saantoa, kun luovuttajan omistusosuudeksi jäi 1/3. Tapauksessa 1/3 murto-osat osakeryhmästä oli myyty yhteisesti osakkeenomistajan pojalle ja tämän avopuolisolle. Lunastusvaatimus oli esitetty kaikista kolmesta

75 Kahden eri mieltä olleen jäsenen mukaan lunastuslausekkeella on annettu yhtiön osakkeenomistajille oikeus estää yhtiön osakkeen siirtyminen muulle kuin yhtiössä jo olevalle toiselle osakkeenomistajalle eikä yhtiöjärjestyksessä oltu suljettu lunastusoikeuden ulkopuolelle saantoa, jolla osakkeen omistusoikeus siirtyy määräosin sekä ulkopuoliselle uudelle omistajalle että vanhalle osakkeenomistajalle. Eri mieltä olleiden jäsenten mukaan osakeryhmän jakamattomuus ei estä osakeryhmän olemista yhteisesti usean henkilön omistuksessa ja murto-osa osakeryhmästä voidaan luovuttaa myös erikseen. Edellä mainitusta periaatteesta seuraa, että lunastuksen kohteena täytyy siten aina olla yksi tai useampi kokonainen osakeryhmä tai murto-osa sellaisesta. Säännöksestä ei kuitenkaan seuraa, että yhtiöjärjestykseen perustuva lunastusoikeus syrjäytyy, jos osake hankitaan yhdessä sellaisen tahon kanssa, jonka saantoa lunastusoikeus koskee.

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

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

Käytännössä yhteisomistussuhteet ovat yleisiä. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön valmistelun yhteydessä on arvioitu, että kolmasosalla asunto-osakeyhtiöiden osakehuoneistoista on yhteisomistajia. Jälkimmäinen ratkaisu 2017:2 on johtanut siihen, että uusia yhtiöjärjestyksien lunastuslausekkeita laatiessa on nyttemmin alettu erikseen määräämään määräosan lunastusoikeudesta.[76]

Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta

AOYL 2 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdan olettamasäännön mukaan lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja. Saman lainkohdan a-c alakohtien olettamasäännösten perusteella lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja tai edellisen omistajan perintökaaren

76 Furuhjelm et al. 2023a, s. 122.

(40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso tai osake saadaan testamentin perusteella. Säännöksen esitöiden mukaan olettamasääntöjen tarkoitus on kiinnittää yhtiöjärjestystä laativien erityistä huomiota siihen, että lunastuslausekkeen ulottamista myös osakkeenomistajien välisiin saantoihin ja osakkeenomistajan ja tämän sukulaisten tai aviopuolison välisiin saantoihin on syytä harkita huolellisesti. Jos halutaan, että lunastusoikeus ei koske tietynlaisia muita saantoja tai että lunastusoikeus koskee osakkeenomistajien välisiä tai osakkeenomistajan ja tämän perheenjäsenten tai sukulaisten välisiä saantoja, tästä on nimenomaisesti määrättävä yhtiöjärjestyksessä (HE 24/2009 vp, s. 64–65). Asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta annetun lain säännöksistä seuraa, että uuden lain voimaantulon jälkeen siirtyvää osaketta koskevaan uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettuun yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen sovelletaan uuden lain säännöksiä. (VpL 6.2 §). Sanottu tarkoittaa aina lunastusmenettelyn vakioimista lain pakottavien säännösten mukaiseksi sekä vakioimista lain olettamasääntöjen mukaisesti, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin.

KKO 2017:2 ennakkopäätöksen asiaa käsitellyt hovioikeus kiinnitti huomiota siihen, että ilman yhtiöjärjestykseen otettua määräystä lunastusoikeutta ei asunto-osakeyhtiössä ole lainkaan. Tapauksessa yhtiöjärjestykseen kirjatussa lunastuslausekkeessa oli lueteltu saannot, joita lunastusoikeus koski, sekä todettu se laissa oleva olettamasäännös, että lunastusoikeus ei koskenut yhtiön osakkaan saantoja. Hovioikeuden mukaan lunastuslausekkeen sanamuotoa tarkasteltaessa voitiin havaita, että lunastuslausekkeessa ei lausuttu mitään edellisen omistajan sukulaisen tai aviopuolison saannoista.[77] Keskeinen riitakysymys koski näin ollen sitä, täyttikö yhtiöjärjestyksen lunastusmääräys lain olettamasäännön kumoamiseen edellytettävän nimenomaisuuden vaatimuksen. Hovioikeus viittasi KKO:n osakeyhtiötä koskevaan ratkaisuun KKO 2001:57, jossa oli todettu, että eräs yhtiöjärjestyksen tärkeimpiä tehtäviä oli välittää yhtiön ulkopuoliselle luotettavaa tietoa yhtiön sisäisistä oikeussuhteista. Tulkittaessa lunastuslauseketta sen sanamuodon perusteella ja ulkopuolisen tahon näkökulmasta lausekkeesta ei ollut pääteltävissä, että lunastusoikeus vastoin lain olettamasäännöstä ulottuisi edellisen omistajan rintaperillisen saantoon, koska ostajan ja myyjän sukulaisuussuhteesta ei lausekkeessa mainittu mitään. Edellä todetun perusteella ja lain yksiselitteinen tarkoitus huomioon ottaen hovioikeus päätyi tulkitsemaan yhtiöjärjestyksen lunastuslauseketta siten, että sillä ei ollut poissuljettu asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 b kohdan olettamaa, jonka mukaan lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeen saaja on edellisen

77 Asiassa oli riidatonta, että lunastuslauseke oli vahvistettu uuden lain voimaantulon jälkeen, mutta lausekkeen sisältöä ei siinä yhteydessä muutettu.

omistajan perintökaaren 2 luvussa tarkoitettu sukulainen. KKO ei tapauksessa arvioinut asiaa erikseen, koska se päätyi samaan lopputulemaan osakeryhmän jakamattomuuteen liittyvillä perusteilla.

Tapauksessa KKO:2022:59 asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oli lunastuslauseke, jonka mukaan yhtiön osakkeenomistajalla ja yhtiöllä oli oikeus lunastaa autotallin hallintaan oikeuttava osake, jos se siirtyi muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastusoikeus syntyi kaikissa muissa saannoissa paitsi kun osake siirtyi samassa yhteydessä kun samalle luovutuksensaajalle siirrettiin yhtiön asuinhuoneiston tai liikehuoneiston hallintaan oikeuttava osake tai perintönä, testamentilla tai pesänjaossa avio-oikeuden nojalla tai kun se siirtyi puolisolle, lapselle tai lapsenlapselle. A oli ostanut autotallin hallintaan oikeuttavan osakkeen. Yhtiön hallitus oli pitänyt A:n saantoa yhtiöjärjestyksen nojalla lunastuksen alaisena. B oli tehnyt saantoa koskien lunastusvaatimuksen ja suorittanut lunastushinnan yhtiölle. A oli kieltäytynyt luovuttamasta hankkimansa osakkeen osakekirjaa B:lle. A ja B olivat molemmat ennestään yhtiön osakkeenomistajia. KKO:n mukaan lunastusoikeuden laajuutta arvioitaessa lähtökohdaksi oli lain lisäksi otettava se, mitä yhtiöjärjestyksessä on asiasta määrätty. KKO kiinnitti huomiota asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 a kohdan olettamasäännökseen siitä, että lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja. KKO totesi, että olettamasäännöksestä voidaan poiketa ja tämä tehdään määräämällä yhtiöjärjestyksessä lunastuksen ehdosta toisin. Lisäksi korkein oikeus viittasi lainkohtaa koskevaan hallituksen esitykseen, jonka mukaan olettamasäännöksestä poikkeamisesti on nimenomaisesti määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Toisaalta KKO totesi, ettei asunto-osakeyhtiölaki sisällä nimenomaisuusvaatimusta eikä laissa ole muutoinkaan tarkemmin säädetty siitä, minkä sisältöinen yhtiöjärjestykseen otettavan määräyksen tulee olla, jotta määräys tulisi sovellettavaksi olettamasäännöksen sijasta. KKO katsoi kuitenkin, että poikkeus olettamasäännöksestä tulee ilmetä selvästi yhtiöjärjestyksestä. KKO katsoi, että yhtiön yhtiöjärjestyksessä oli määrätty lunastusoikeudesta silloin, kun osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja, toisin kuin asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 a kohdan olettamasäännöksessä. Olettamasäännöksen sijaan sovellettavaksi tuli siten yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke, jonka mukaan A:n saanto kuuluu lunastusoikeuden piiriin.

Lunastuslausekkeen soveltaminen perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin

AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan b ja c alakohtien olettamasääntöjen perusteella lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso tai osake on saatu testamentin perusteella. Perhepiirissä olettamasäännöstä sovelletaan avio- ja perintöoikeudellisten saantojen lisäksi myös kauppaan ja vaihtoon. Aviopuolisoa

koskevaa säännöstä sovelletaan myös henkilöihin, jotka elävät rekisteröidystä parisuhteesta annetussa laissa (950/2001) tarkoitetussa parisuhteessa.[78] Avopuolisoiden välisissä luovutuksissa olettamasääntö ei tule sovellettavaksi.[79]

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

Lunastusmenettelyn määräajat

Hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot (AOYL

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

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

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

Säännöstä on muutettu huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön yhteydessä mm. sen huomioon ottamiseksi, että osakehuoneistorekisteriin kuuluvan yhtiön osakkeen saanto ilmoitetaan yhtiön hallituksen sijaan Maanmittauslaitokselle kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin (HE 127/2018 vp, s. 83). Lainkohdassa viitatun huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentin mukaan yhtiölle annetaan maksutta tiedoksi todistus osakkeen saannon kirjaamisesta rekisteriin. Se, milloin yhtiön katsotaan viimeistään saaneen tiedoksi todistuksen rekisteriin tehdystä kirjauksesta, ratkaistaan hallintolain ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnasta annetun lain perusteella.[80] Yhtiön on pidettävä osakehuoneistorekisterin käytössä olevat osoite- ja yhteystietojensa ajan tasalla saantoja koskevien ilmoitusten saamiseksi (HE 127/2018 vp, s. 83).

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentin mukainen ilmoitus saannon kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin ei sisällä kaikkia tietoja, joita yhtiön hallitus kussakin tilanteessa tarvitsee lunastuslausekkeen soveltamiseksi. Lunastusmenettelyn toteuttamiseksi tarvitaan riittävät tiedot sen arvioimiseksi, koskeeko yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke saantoa. Toisaalta lunastusmenettelyn toteuttaminen edellyttää, että hallituksella on riittävät tiedot lunastusilmoituksen tekemiseksi. Tarvittavia tietoja voivat olla esimerkiksi tieto saannon tyypistä, osakkeen saajasta ja kauppahinnasta. Käytännössä tarvittavat tiedot vaihtelevat tapauskohtaisesti muun muassa saannon tyypin ja lunastuslausekkeen sisällön perusteella. Osakehuoneistorekisteriä koskevaa sääntelyä valmisteltaessa lähtökohtana oli, että tietojen ja niiden oikeellisuuden varmistamiseksi tarvittavien

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

selvitysten riittävyyden arviointi kuuluu hallitukselle, joka vastaa lunastuslausekkeen tulkinnasta ja lunastusmenettelyn toteuttamisesta myös osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä (HE 127/2018 vp, s. 88).

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisessa kirjaamismenettelyssä ei aina käsitellä eikä kirjaamisviranomaisen tietoon siten tule kaikkia lunastusmenettelyn toteuttamiseksi tarvittavia tietoja. Siksi laissa säädetään erikseen osakkeen saajan velvollisuudesta toimittaa hallitukselle lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot (AOYL 2 luvun 15 §:n 3 momentti). Laissa ei säädetä ilmoituksen tekemisen määräajasta eikä ilmoituksen tarkemmasta sisällöstä, koska saannot ovat sillä tavoin erilaisia, että ei voida määritellä sellaista yhtä hetkeä, jolloin uuden omistajan katsotaan saaneen saannosta (esim. kauppa, perintö, testamentti, lahjoitus, ositus) ja ilmoituksen tietosisällöstä sillä tavoin tiedon, että hänen ilmoitusvelvollisuutensa alkaisi.[81]

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

Lunastusmenettely usean vaatiessa lunastusta

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

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

81 AOYL 7:26.1 §:n mukaan laissa tarkoitettu ilmoitus katsotaan toimitetuksi yhtiölle, kun se on annettu tiedoksi hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle tai muulle henkilölle, jolla on yksin tai yhdessä toisen kanssa oikeus tämän lain nojalla edustaa yhtiötä.

lunastusvaatimuksen tehneet ovat suorittaneet lunastushinnan asunto-osakeyhtiön tilille, koska vasta tässä vaiheessa tiedetään, ketkä ovat täyttäneet kaikki lunastuksen edellytykset.[82]

2.2.5.3 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta

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

HTJL 19 §:n mukaan huoneistotietojärjestelmän julkisia tietoja voi luovuttaa esimerkiksi sille, joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaan tai luotonantoon liittyvää tehtävää. Sama koskee huoneiston vuokraukseen tai vakuutuksen myöntämiseen liittyvää tiedonluovutusta edellyttäen, että luovutuksensaajalla on asianmukainen käsittelyperuste. Pääsy henkilötietoihin myönnetään siltä osin, kun käsittelyyn on olemassa tietosuoja-asetuksen edellyttämä käsittelyperuste. Tietoja voidaan ainoastaan siihen tarkoitukseen, johon on edellä mainittu käsittelyperuste. Yhtiöllä ja sen kaupparekisteriin merkityllä edustajalla on HTJL 20 §:n mukaan pääsy yhtiön tavanomaisessa toiminnassa tarvittaviin tietoihin ilman hakemusta.

AOYL 2:15 §:ssä säädetään osakeluettelon julkisuudesta. Säännöstä on muutettu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018, jälj. HTJL) säätämisen yhteydessä. Säännöstä sovelletaan yhtiöihin, jotka ovat siirtäneet osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle, sekä 1.1.2019 jälkeen perustettuihin taloyhtiöihin. Säännöksen ensimmäisen momentin mukaan jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon ja saada jäljennös luettelosta tai sen osasta. Yhtiökohtaisten osakastietojen saatavilla pito on tarpeen muun muassa siksi, että osakkeenomistajat voivat olla yhtiön päätöksentekoon valmistautumiseksi riittävässä määrin yhteydessä keskenään. Osakkaiden keskinäisen yhteydenpidon mahdollisuus on tarpeen, jotta ylin päätösvalta yhtiössä säilyy osakkailla. Osakastietojen saatavuus on tarpeen myös

82 Furuhjelm et al. 2023a, s. 137.

naapurussuhteiden kannalta sekä yhtiön ja osakkaiden velkojien ja sopimuskumppaneiden aseman turvaamiseksi. Oikeus osakeluettelon saamiseen on julkisuuslakia laajempi, koska jokaisella on oikeus myös jäljennökseen osakeluettelosta. (HE 127/2018 vp, s. 89) Osakeluettelon julkisuus ei kuitenkaan koske osakkeiden aiempia omistajia koskevia tietoja, joista säädetään säännöksen toisessa momentissa.

Voimassa oleva AOYL 2:15 § vastaa periaatteiltaan aiemmin voimassa ollutta säännöstä. Ennen siirtymistä huoneistotietojärjestelmään osakeluettelon julkisuutta koskevalla säännöksellä oli kuitenkin erilainen tarkoitus, koska kyse oli siitä, mitä tietoja taloyhtiö luovuttaa (pyynnöstä) yhtiön toiminnan ulkopuolisille tahoille[83]. Käytännössä kenellä tahansa oli oikeus saada osakeluettelo kohtuullisessa ajassa nähtäväkseen.

Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen myötä AOYL 2:15 §:n soveltaminen on muuttunut sen johdosta, että Maanmittauslaitos ylläpitää osakeluetteloa. Käytännössä Maanmittauslaitos arvioi, mitkä edellytykset taloyhtiön tulee täyttää, jotta huoneistotietojärjestelmän tietoja voidaan luovuttaa yhtiölle. Maanmittauslaitoksen käyttöehdot sisältävät rajoituksia osakkaiden yhteystietojen käyttämiseen[84]. Palvelusta voimassa olevan kuvauksen mukaan taloyhtiön osakeluetteloa ja siitä saatavia tietoja saa käyttää ainoastaan HTJL 2 §:ssä tarkoitettuun taloyhtiön hallinnon tiedonsaannin tarpeisiin taloyhtiön tavanomaisessa toiminnassa. Käyttöehtojen mukaan taloyhtiön tavanomaisena toimintana pidetään erityisesti *taloyhtiöyhtiölle asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä, taloyhtiön päätöksenteon järjestämiseen, lunastusmenettelyn toteutukseen ja juoksevaan hallintoon kuuluvia tehtäviä. Tavanomaiseen toimintaan ei lueta taloyhtiön mahdollisesti harjoittamaa huoneiston vuokraustoimintaa, osakkaaseen kohdistettuja perintätoimenpiteitä tai huoneiston hallintaan ottamista*. Käyttöehdot perustuvat HTJL 20 §:n säännöskohtaisiin perusteluihin (ks. HE 127/2018 vp, s. 65). Yhtiöllä ja sen kaupparekisteriin merkityllä edustajalla on HTJL 20 §:n mukaan pääsy yhtiön tavanomaisessa toiminnassa tarvittaviin tietoihin ilman hakemusta.

Osakeluettelon pitoon osakehuoneistorekisterin tietojen perusteella Maanmittauslaitoksessa sovelletaan lähtökohtaisesti julkisuuslakia. Koska osakeluettelon ja entisiä osakkeenomistajia koskevien tietojen saamisella on asunto-osakeyhtiöiden laajan osakaskunnan kannalta keskeinen merkitys, asunto-osakeyhtiölaissa

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

84 Maanmittauslaitos: Osakeluettelon siirtopalvelun käyttöehdot. Saatavilla: https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoehdot

on julkisuuslakia täydentäviä säännöksiä osakeluettelon ja entisiä omistajia koskevien osakeluettelotietojen julkisuudesta. (HE 127/2018 vp, s. 89) Osakeluettelon jäljennöksestä tai sen osan antamisesta voidaan periä maksu, joka vastaa tiedon antamisesta viranomaiselle aiheutuvien kustannusten määrää (julkisuuslaki 621/1999, 34.3 §).

AOYL 2:15.3 §:n mukaan osakeluetteloon merkityn luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkaalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Tietojen luovuttamisella tarkoitetaan sekä osakeluettelotietojen nähtäväksi asettamista että jäljennöksen tilaamista. Tieto voidaan luovuttaa osakkeenomistajalle teknisen käyttöyhteyden avulla. Tietojensaantioikeus on rajoitettu osakkaisiin, koska laajemman, esimerkiksi täysin yleisöjulkisen, osakeluetteloita koskevan tietopalvelun toteuttamisen on arvioitu olevan ongelmallista osakkaiden henkilötietojen suojan kannalta.[85] Tietojen luovuttamiseen sovelletaan AOYL 2:15.5 §:n luovutusrajoituksia. Jos osakasta koskevien tietojen luovuttamista on rajoitettu väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalvelusta annetun lain (661/2009) 36 §:n nojalla tai jos osakasta koskevat tiedot on pidettävä salassa viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella, osakkaasta osakeluetteloon merkittyä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle ja sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan. Maanmittauslaitoksella on HTJL 17 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohdan perusteella osakeluettelon tietojen luovuttamisen arvioimiseksi käytössään tiedot mahdollisesta osakeluetteloon merkittyä osakasta koskevasta turvakiellosta. Turvakiellon alaisen ja salassa pidettävän osakeluettelotiedon antaminen perustuu siten Maanmittauslaitoksen tapauskohtaiseen arviointiin. Käytännössä tietoja voi luovuttaa, kun niitä tarvitaan kanteen nostamista varten ja Maanmittauslaitos voi myös kuulla yhtiötä (HE 127/2018 vp, s. 90). Lisäksi tietojen luovuttamiseen liittyy julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 31 kohta, jonka perusteella salassa pidettäviä ovat viranomaisen asiakirjat, jotka sisältävät tiedon henkilön asuinpaikasta ja muista yhteystiedoista, jos henkilö on pyytänyt tiedon salassapitoa ja hänellä on perusteltu syy epäillä itsensä tai perheensä terveyden ja turvallisuuden tulevan uhatuksi.

2.2.5.4 Vesikustannusten jakaminen

AOYL:ssa säädetään veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikeperusteeksi luotettavasti mitattu todellinen kulutus (AOYL 3:4a.1 §). Säännös perustuu EU:n ns. energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksiin huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamisesta sekä lämpimän käyttöveden kustannusten

85 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 158.

jakamisesta mitatun todellisen kulutuksen perusteella.[86] AOYL:n erityistä vesikustannusten jakamista koskevaa säännöstä sovelletaan yhtiöön, jossa on lain voimaantulon (23.11.2020) jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit (käytännössä uudiskohteet ja yhtiöt, joissa on toteutettu sellainen merkittävä putkiremontti, johon vaaditaan rakennuslupa).[87] Laissa on lisäksi säännökset veden kulutusta ja vesimaksuvastikkeen määräämistä koskevien tietojen antamisesta osakkeenomistajille (AOYL 3:4a.2 §). Tarkempia säännöksiä vesimaksuvastikkeen määräämisestä sekä veden kulutuksesta ja vastikkeen perinnän yhteydessä annettavista tiedoista annetaan valtioneuvoston asetuksella (AOYL 3:4a.3 §).

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

Yhtiö vastaa siitä, että vesimittari soveltuu käyttötarkoitukseen ja toimii jatkuvasti luotettavasti. Yhtiö voi osoittaa mittareiden ja niiden asentamisen vaatimustenmukaisuuden esimerkiksi rakennuttajalta ja/tai urakoitsijalta saadulla

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

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

dokumentaatiolla. Mikäli tällaista dokumentaatiota ei ole olemassa, voi yhtiö pyrkiä osoittamaan asiantuntijan avulla, että mittari on asennettu oikein. Tämä voi tapahtua esimerkiksi vertaamalla asennusta laitevalmistajan asennusohjeeseen. Jos yhtiö pystyy osoittamaan valitun mittarin soveltuvan käyttötarkoitukseensa, yhtiö voi periä vesimaksua mittarin lukeman perusteella. Jos mittari osoittautuu väärin asennetuksi, yhtiön on huolehdittava, että mittari asennetaan vaatimusten mukaisesti.

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

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

2.2.5.5 Kunnossapitovastuu ikkunoista

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

Oikeuskirjallisuudessa on erilaisia kannanottoja siitä, miten kunnossapitovastuu ikkunakokonaisuudesta (ts. ikkunaelementistä, laseista ja puitteista nykyisin yleisissä 2–4 lasin ikkunoissa) jakautuu yhtiön ja osakkeenomistajan kesken. Yhtäältä on esitetty, että ulkoikkunalla tarkoitetaan yleisesti koko ikkunarakennetta, ei pelkästään ikkunaelementin ulointa lasia tai pelkkää ulkopuitetta. Ikkunarakenteen sisäpuitteen on esitetty olevan ikkunarakenteen toiminnan kannalta yhtä tärkeä kuin ikkunan ulkopuitteen. Sisäpuitteella on esitetty olevan merkittävä vaikutus koko ikkunan lämmön- ja ääneneristävyyteen. Tämän vuoksi perusteltuna on pidetty, että yhtiöllä on kunnossapitovastuu koko ulkoikkunasta, siis myös kaksi- ja kolmilasisen ikkunan sisemmistä puitteista ja laseista. Osakkaan on sen sijaan esitetty vastaavan ikkunan sisäpuitteen sisäpuolisen pinnan pinnoitteesta vastaavalla tavalla kuin huoneiston sisäseinien pinnoitteesta.[88]

Toisaalta ikkunoiden kunnossapitovastuun on esitetty jakautuvan yhtiön ja osakkeenomistajan kesken siten, että yhtiö vastaa ulkoikkunasta ja osakas puolestaan sisäpuolisesta ikkunasta ja sisäpuolisista pinnoitteista ja välipuitteesta. Ikkunan umpiolasielementin on toisaalta esitetty olevan kokonaisuudessaan yhtiön vastuulla.[89]

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

2.2.5.6 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista

Asunto-osakeyhtiön (AOYL 1:2 §) ja osakehuoneiston (AOYL 1:3.1 §) määritelmistä seuraa käytännössä, että yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa olevia huoneistoja on määriteltävä ja muita rakennuksen tai kiinteistön osia voidaan määritellä yhtiöjärjestyksessä hallittavaksi osakkeiden perusteella. Tällaiseen osakehuoneistoon

88 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 226–227.

89 Furuhjelm et al. 2023a, s. 268.

katsotaan kuuluvaksi myös parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta (AOYL1:3.2 §). Muut kuin osakashallintaan osoitetut huoneistot tai rakennuksen tai kiinteistön osat jäävät yhtiön hallintaan. Osakehuoneistoja vastaavat ja muut yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat on aina mainittava yhtiöjärjestyksessä (AOYL 1:13.1 §:n 6 kohta). Yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan tarvitse mainita sellaisia itsestään selvästi yhtiön hallinnassa olevia tiloja, kuten porrashuoneita ja piha-alueita, jotka eivät kuulu mihinkään osakashallinnassa oleviin huoneistoihin.

Voimassa olevaa lakia valmisteltaessa arvioitiin huoneistoparveketta vastaavan hallintaolettaman ulottamista myös sellaiseen huoneiston edustalla olevaan piha-alueeseen, johon on yhtiön rakennuksesta käsin pääsy vain tietystä tai tietyistä huoneistoista ja joka on aidattu tai muuten merkitty. Tällaisten aluejärjestelyiden pysyvyys, alueen määrityksen selkeys ja yhtiön perusteltu tarve voida muuttaa piha-alueen hallintaa vaihtelevat tapauskohtaisesti niin merkittäväksi, ettei lakia säädettäessä pidetty tarkoituksenmukaisena säätää piha-alueen osalta olettamasääntöä osakkeenomistajan hallintaoikeudesta. Osakkeenomistajan pysyvään hallintaan tarkoitetusta piha-alueesta on siten edelleen määrättävä yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan, että tällainen alue rinnastetaan osakkeenomistajahallinnassa olevaan huoneistoon lakia sovellettaessa (HE 24/2009, s. 50). Muut kuin osakashallintaan osoitetut tilat, kuten esimerkiksi yhtiöjärjestyksestä ilmenemättömät piha-alueet, jäävät laissa tarkoitetun muutostyöoikeuden ulkopuolelle siitäkin huolimatta, että ne olisivat tietyn huoneiston yhteydessä ja rajattu kyseisen huoneiston käyttöä varten (HE 24/2009 vp, s. 99 ja siinä viitattu KKO 2005:26).

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

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

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

2.2.5.7 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

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

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

Lähtökohta muutosten kunnossapidossa on siis se, että osakehuoneistoa kulloinkin hallitseva osakas vastaa muutoksen kunnossapidosta, jos muutos ei rinnastu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen.[90] Vaikka yhtiö

90 Furuhjelm et al. 2023a, s. 268 mukaan ”silloin kun yksittäinen osakas on tehnyt huoneistoonsa laatutasoa kohottavia muutoksia, niiden kunnossapitovastuu kuuluu hänelle.”

hyväksyisi osakkeenomistajan muutoksen toteuttamisen, tästä ei kuitenkaan automaattisesti seuraa, että yhtiön olisi katsottava ottaneen myös sen kunnossapidon vastuulleen. Yhtiö ei nimittäin voi kieltää osakkaan kunnossapito- eikä muutostyötä, jos toimi ei voi aiheuttaa haittaa eikä vahinkoa (HE 24/2009 vp, s. 86).

Lain esitöiden mukaan muutostyön tekeminen osakkaan ”kustannuksella” tarkoittaa sitä, että suhteessa yhtiöön ja toisiin osakkeenomistajiin kaikki muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti sen toteuttavan huoneiston osakkeenomistajan maksettaviksi, olipa kyse muutostyön toteuttamisesta aiheutuvista kuluista taikka muutoksen myöhemmin aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista (HE 24/2009 vp, s. 100–101).

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

Perustasona on pidettävä yhtiössä korjaushetkellä tavanomaiseksi katsottavaa yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen mukaista tasoa, jonka yhtiö (eivät yksittäiset osakkeenomistajat) on valinnut noudatettavaksi joko nimenomaisesti tai hiljaisesti käytännön myötä. Perustaso voi määräytyä huoneiston alkuperäisen tason, yhtiön peruskorjauksessa omaksuman tason, aiemman vastaavassa tilanteessa tehdyn korjauksen tai nimenomaisen päätöksen mukaisesti. Sillä, minkälaiseen tasoon osakkeenomistajat ovat omia huoneistojaan saneeranneet, ei ole kuitenkaan yhtiön noudattaman perustason määrittelyssä merkitystä, vaikka valtaosassa huoneistoista olisi sen johdosta identtinen korjattavaa huoneistoa parempi varuste- ja rakennetaso. Yhtiön vastuun määrittävään perustasoon vaikuttavat yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja yhtiön yhteisönä omaksuma kunnossapidon taso.

Yhtiön korjaus- ja ennallistamisvelvollisuuden ulottuvuutta määriteltäessä ratkaisevaa on se, minkälaiset kustannukset korjaamisesta tai ennalleen saattamisesta aiheutuisi, ei rakennustekninen toteutusvaihto. Yhtiö vastaa siis kunnossapitovastuunsa nojalla lähtökohtaisesti vain niistä kustannuksista, joita aiheutuisi tilojen ollessa yhtiön noudattaman perustason mukaiset. Mikäli osakkeenomistaja on tehnyt huoneistoonsa sisustuksellisia lisäyksiä tai asentanut lisävarusteita ja -rakenteita

ja niiden johdosta huoneiston korjauskustannukset ovat merkittävästi suuremmat kuin perustason mukaisia tiloja korjattaessa, osakkeenomistaja vastaa itse niiden kunnossapidosta ja ennalleen saattamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista. Samoin osakkeenomistaja vastaa niistä merkittävistä ylimääräisistä kustannuksista, joita tällaisten lisäysten, varusteiden ja rakenteiden purkamisesta yhtiön vastuulle kuuluvien korjaustöiden tekemiseksi mahdollisesti aiheutuu.

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

Yhtiön ja osakkaanomistajan välisen riskinjaon kannalta ei KKO:n mukaan ollut merkitystä sillä, oliko kyseinen erityisvarustelu asennettu huoneistoon nykyisen vai jonkun edeltävän osakkeenomistajan hallinta-aikana ja oliko osakkeenomistaja selvillä siitä, että varustelu ei kuulu huoneiston alkuperäiseen sisustukseen, vaan tehty asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetun muutosoikeuden perusteella (ks. KKO 1991:160). Ratkaisevaa oli, onko huoneiston varustelu tällaisten muutosten vuoksi muista huoneistoista sillä tavoin poikkeava, että tällä seikalla on olennaista merkitystä ennallistamisesta aiheutuvien kustannusten kannalta.

Osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus valita, millaisena hän huoneistonsa sisäosat haluaa pitää. Mikäli osakkeenomistaja korvaa mahdollisen kustannusten erotuksen, asunto-osakeyhtiöiden hyvän hallintotavan mukaista on, että yhtiö myötävaikuttaa työn toteuttamiseen osakkeenomistajan haluamaan tasoon (HE 24/2009 vp,s. 84).

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

Käytännössä myöhemmän korjaustarpeen ja siitä aiheutuvien kustannusten lisääntymisen arviointi on kuitenkin vaikeaa, ja epävarmoissa tilanteissa ei osakkeenomistajan valitseman huoneiston sisäosan korjaustavan kieltämiselle ole perusteita, vaan päätäntävalta tältä osin on osakkeenomistajalla. Myös korvauksen periminen osakkeenomistajalta voinee tulla kyseeseen vain silloin, kun osakkeenomistajan vaatima korjaustapa selvästi johtaa merkittävästi kohonneisiin kunnossapitokustannuksiin ja näiden määrä pystytään arvioimaan (HE 24/2009 vp, s. 84).

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

Asunto-osakeyhtiölain säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä (AOYL 5:1.4 §). Asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheessa on tavanomaista, että osakkeiden ostajat sopivat osakkeet omistavan perustajaosakkaan (urakoitsijan) kanssa sellaisista huoneistokohtaisista muutos- ja lisätöistä, jotka osakkeenostaja maksaa. Tällainen muutostyö voi lisätä asunto-osakeyhtiön kustannuksia sen vuoksi, että muutos lisää yhtiön kunnossapitovastuusta aiheutuvia kustannuksia. Rakentamisvaiheessa osakkeenostaja ei voi vedota asunto-osakeyhtiölaissa säänneltyihin oikeussuojakeinoihin, koska hän ei vielä ole osakkeenomistaja. Osakkeenostaja voi kuitenkin vedota uuden asunnon virhettä koskeviin asuntokauppalain 4 luvun säännöksiin

suhteessa osakkeet myyvään perustajaosakkaaseen lähinnä sillä perusteella, että perustajaosakkaan hyväksymän toisen osakkeenostajan muutostyön seurauksena ensin mainitun osakkeenostajan asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun (asuntokauppalain 4 luvun 14 §:n 1 kohta). Kaupan virhettä koskevien säännösten perusteella osakkeenostajalla voi olla oikeus vaatia lähinnä hinnanalennusta tai kaupan purkua.

Asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä ja asuntokauppa-asetuksen 5 §:ssä säädetään rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmasta, jonka muutokseen vaaditaan yleensä osakkeenostajien suostumus ja jonka muutoksesta on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja osakkeenostajille. Asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n 3 momentin valtuutussäännöksen perusteella annetun valtioneuvoston asetuksen (asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa, 835/2005) 8 §:n mukaan perustajaosakkaan on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle sellaiset yksittäisen asuinhuoneiston ostajan suostumuksella tehtävät lisä- ja muutostyöt, joissa on kyse yhtiön kunnossapitovelvollisuuteen kuuluvasta seikasta. Jos huoneistossa toteutetaan rakenteellisia, johtoihin, putkiin, kanaviin tai vastaaviin rakenteisiin tai laitteisiin kohdistuvia tai muutoin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin kohteisiin kohdistuvia lisä- ja muutostöitä, niitä koskevasta osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta otetaan yleensä määräys yhtiöjärjestykseen. Näin toimitaan ainakin silloin, kun muutoksen tai lisäyksen jälkeen huoneisto on selvästi eritasoinen kuin vastaavat alkuperäisten suunnitelmien mukaan rakennetut huoneistot. Yhtiöjärjestysmääräysten tarkoituksena on lisätä kunnossapitovastuunjaon selkeyttä, vaikka oikeuskäytännön perusteella on pääteltävissä, että osakkeenomistaja vastaa myös rakentamisvaiheessa toteutettujen muutosten ja lisäysten kunnossapidosta vastaavalla tavalla[91].

Jos osakkeenomistaja vastaa yhtiöjärjestyksen perusteella muutoksen tai lisäyksen kunnossapidosta, muutos- tai lisätyön perusteella ei tarvitse muuttaa taloussuunnitelmaa. Taloussuunnitelmaa ei yleensä muuteta silloinkaan, kun esimerkiksi keittiön tai kylpyhuoneen sijainnin tai sisustuksen vuoksi vesi- tai viemäriputki on siirretty muutaman metrin toiseen suuntaan, jos muutoksen ei katsota vaikuttavan käytännössä merkittävällä tavalla yhtiön kunnossapitovastuuseen. Asuntokauppalain ja valtioneuvoston asetuksen perusteella perustajaosakkeenomistajan, asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen hallituksen ja turva-asiakirjojen säilyttäjän on

91 YmVM 10/2009 vp, s. 13–15.

huolehdittava siitä, että asunto-osakeyhtiö saa rakennusvaiheen jälkeen kunnossapitovastuun jakautumisen määrittelyn kannalta riittävät tiedot myös rakentamisvaiheen aikana tehdyistä osakkeenostajien muutos- ja lisätöistä.[92]

Yhtiön suostumuksella osakkeenomistaja voi kustannuksellaan tehdä muutoksia myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Muutostyötä koskeva hakemus on tehtävä etukäteen kirjallisesti hallitukselle. Suostumukseen voidaan liittää ehtoja. Muutostyötä ei saa aloittaa ilman yhtiön suostumusta (AOYL 5:8.1 §). Työn tekemisestä osakkeenomistajan kustannuksella seuraa, että tämä vastaa työn toteuttamisesta johtuvien (välittömien) kustannusten lisäksi myös siitä myöhemmin aiheutuvasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista edellä käsiteltyjä osakehuoneistossa tehtäviä muutostöitä vastaavasti. Kunnossapitovastuun jakoon osakkeenomistajan ja yhtiön kesken sovelletaan edellä AOYL 5:1 ja AOYL 4:2.3 §:stä esitettyä.

2.2.5.8 Yhtiökokousta koskevat säännökset

Osakkeenomistajan osallistuminen

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

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

92 YmVM 10/2009 vp, s. 14.

Kutsutapa

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

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

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

Vaikka laissa ei asiaa nimenomaisesti todeta, sääntelyn lähtökohtana ja tarkoituksena on pidetty sitä, että yhtiökokouskutsujen lähettämiseksi käytettäviä osakkeenomistajien yhteystietoja hallinnoidaan yksinomaan osakehuoneistorekisterin kautta.

Yhtiökokouksessa nähtävillä pidettävät osakeluettelon tiedot

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

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

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

Yhteisomistajapuoliso valtuutettuna

Osake (tai osakeryhmä) voi kuulua yhteisesti useammalle omistajalle, joista kukin omistaa osakkeesta määräosan siten kuin eräistä yhteisomistussuhteista annetussa laissa (180/1958) säädetään. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhteisomistajat voivat käyttää osakkaalle kuuluvia yhteisiä oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta (AOYL 2:2.3 §). Osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Valtuutus koskee yhtä kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene (AOYL 6:8.1 §).

Valtakirja voi olla esimerkiksi avoin asianajovaltakirja, yksilöity valtakirja, määräaikainen valtakirja tai toistaiseksi voimassa oleva valtakirja. Valtuutus voidaan tehdä esimerkiksi sähköpostilla tai tekstiviestillä yhtiökokouksen puheenjohtajan ja pöytäkirjan tarkastajien todettavissa olevalla tavalla. Hyväksyttävän valtuutuksen sisällön osalta edellytetään vain, että siitä voi päätellä, että tarkoituksena on antaa valtuutus edustaa osakasta yhtiökokouksessa (HE 24/2009 vp, s. 118). Tällaisen viestin voi lähettää valtuutetulle suoraan tai isännöitsijälle, yhtiökokouksen puheenjohtajalle (jos tiedossa) tai hallituksen jäsenelle. Osakas voi myös puhelimitse ilmoittaa etukäteen taloyhtiön isännöitsijälle tai kokouksen aikana siihen osallistuvalle valtuutuksesta ja edustajistaan.

Vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa (jälj. VAOYL) oli nimenomainen säännös, jonka mukaan yhtiön rakennuksessa asuvien osakeryhmän yhteisomistajien valtuutukseksi voitiin hyväksyä muunlainen selvitys kuin päivätty valtakirja (VAOYL 25 §). Voimassa olevassa laissa valtuutuksen muotovaatimukset on poistettu kaikissa tilanteissa. VAOYL:n esitöissä todettiin, että myös asemavaltuuden luonteinen valtuutus voisi tulla kysymykseen (HE 216/1990 vp, s. 30). Ympäristövaliokunta piti voimassa olevaa lakia säädettäessä selvänä, että voimassa olevan lain 6 luvun 8 § vastaa sisällöltään rakennuksessa asuvien yhteisomistajapuolisoiden osalta VAOYL 25.1 §:ää[93].

Oikeuskirjallisuudessa lakia on esitetty tulkittavan siten, että vaatimus valtuutuksen osoittamisesta koskee aina myös yhtiön rakennuksessa samassa huoneistossa asuvia avio- tai avopuolisoita. On esitetty, että jos avio- tai avopuolisot asuvat samassa kaksistaan yhteisomistamassaan taloyhtiön huoneistossa, yhtiökokoukseen osallistuvan puolison katsotaan yleensä edustavan myös toista puolisoa tähän huoneistoon oikeuttavilla osakkeilla, jos se vastaa puolisoiden aiempaa käytäntöä eikä yhtiölle ole muuta ilmoitettu tai yhtiöllä tai yhtiökokouksen puheenjohtajalla ei ole muuta syytä olettaa.[94] Toisaalta on esitetty, että yhtiön omistamassa rakennuksessa samassa huoneistossa asuvilla avio- tai avopuolisoilla voidaan katsoa lähtökohtaisesti olettaa olevan oikeus edustaa toisiaan yhtiökokouksessa asemavaltuutuksen perusteella, eli ilman erillistä valtakirjaa.[95] Asemavaltuutusta on pidetty hyväksyttävänä, mikäli ei ole perusteita epäillä sen voimassaoloa esimerkiksi sen takia, että yhteisomistaja on ilmoittanut, että toisella yhteisomistajalla ei ole valtuutta edustaa häntä kokouksessa tai jos puolisot eivät käytä rakennuksessa sijaitsevaa yhdessä omistettua asuntoa yhteisenä kotinaan.

93 Ks. YmVM 10/2009 vp, s. 16. Valiokunnan mielestä ”on selvää, että lakiehdotus vastaa sisällöltään rakennuksessa asuvien yhteisomistajien osalta voimassa olevaa oikeutta”. Tällä valiokunta lienee tarkoittanut sitä, että valtuutettu voi muutenkin kuin päivätyn valtakirjan esittämällä (esim. suullinen ilmoitus yhtiön edustajalle tai yhtiökokouksen puheenjohtajalle) osoittaa olevansa oikeutettu edustamaan toista osakkeenomistajaa. Valiokunta ei sen sijaan ole todennut, että yhteisomistajapuolison oikeus edustaa toista puolisoa perustuu asemavaltuutukseen.

94 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 85 ja 377.

95 Furuhjelm et al. 2023a, s. 403–404.

Helsingin hovioikeus katsoi tapauksessa 12.10.2018 nro 1323 yhteisomistajan puolison olleen edustettuna kokouksessa, kun hänen aviopuolisonsa oli paikalla.[96] Ratkaisun on katsottu puoltavan tulkintaa samassa huoneistossa asuvien yhteisomistaja-puolisoiden erityisasemasta asemavaltuutuksen suhteen. Toisaalta on katsottu, että hovioikeuden ratkaisu perustuu valtuutuskäytännöstä tapauksessa esitettyyn selvitykseen asemavaltuutuksen sijaan.

Asemavaltuudesta säädetään oikeustoimilain (228/1929) 10.2 §:ssä seuraavasti: ”Milloin jollakin toisen toimessa ollen tai muuten toisen kanssa tekemänsä sopimuksen johdosta on sellainen asema, että siihen lain tai yleisen tavan mukaan liittyy määrätyn lainen kelpoisuus toimia tämän puolesta, katsotaan hänet valtuutetuksi tämän kelpoisuuden rajoissa tekemään oikeustoimia.” Asemavaltuutus voi koskea lähinnä edustamista vakiotyyppisissä, usein toistuvissa ja taloudelliselta arvoltaan melko vähäisissä oikeustoimissa. Arvioitaessa, katsotaanko henkilö tällä perusteella valtuutetuksi toimimaan toisen puolesta, on merkitystä muun muassa alalla vallitsevalla yleisellä tavalla. (KKO 2011:21 kohta 7).

Osakkeenomistajan oikeus vaatia läsnäkokousta

Ympäristövaliokunta on korostanut lausunnossaan (YmVL 20/2022 vp) tarvetta seurata asunto-osakeyhtiölain etäkokousta koskevien säännösten toimivuutta. Oikeusministeriö toteutti jälkiarvioinnin yhteisöjen etäkokoussääntelyn toimivuudesta

96 Perusteluiden mukaan: …käräjäoikeuden kertomin tavoin JP on yksinään edustanut hänen ja puolisonsa osakesarjaa myös muissa kuin nyt kysymyksessä olevassa asiassa esimerkiksi hakiessaan aluehallintavirastosta tilintarkastajan määräämistä. JP on myös lähettänyt VP:lle useita sähköposteja omissa ja puolisonsa nimissä. Asiassa esitetyt asiakirjat tukevat siten VP:n kertomusta siitä, että JP ja VP ovat edustaneet yhdessä puolisoidensa kanssa omistamia osakesarjoja yhtiökokouksissa. Asiassa ei myöskään ole ilmennyt, että puolisot olisivat ilmoittaneet yhtiölle, ettei toisella yhteisomistajalla ollut valtuutta edustaa heitä yhtiökokouksessa. Hovioikeus katsoi sen vuoksi asiassa tulleen näytetyksi, että osapuolten välisenä käytäntönä on ollut, että JP ja VP ovat edustaneet yhtiökokouksissa kumpikin omaa puolisoaan ja käyttäneet osakesarjojen mukaista äänioikeutta. Hovioikeus katsoo, ettei sillä, että JP:llä on yhdessä kokouksessa ollut valtakirja ole merkitystä asiassa. Hovioikeus hyväksyy näin ollen käräjäoikeuden johtopäätöksen siitä, että puoliso valtuuttanut JP:n edustamaan itseään yhtiökokouksessa.”

yhteistyössä sidosryhmien[97] kanssa vuosina 2023 ja 2024. Vastausten perusteella pieni osa vastaajista nosti avovastauksissa esiin sen, että yhtiöissä asuu iäkkäämpiä tai digitaidoiltaan rajoittuneempia osakkaita, joiden osalta etäosallistuminen ei käytännössä onnistu.

Nykytilassa, jos yhtiöjärjestys mahdollistaa etäkokouksen, on osakasvähemmistöllä (vähintään kymmenesosan yhtiön osakekannasta omistavilla) oikeus vaatia hallitukselta kokouskohtaisesti osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen myös kokouspaikalla hyvissä ajoin. Lain esitöiden mukaan tällainen mahdollisuus on yhdelläkin osakkaalla yli puolessa kaikista asunto-osakeyhtiöistä (60 %:ssa yhtiöistä on 1–10 osakehuoneistoa) (HE 47/2022 vp, s. 64).

Yhtiön hallitus voi päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa täysimääräisesti ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana. Edellytyksenä on, että yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous on järjestettävä tai voidaan järjestää näin. (AOYL 6:17.3 §) Etäkokouksiin siirtymistä tai niiden sallimista taikka kieltämistä koskevasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta voidaan päättää tavallisella yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaadittavalla määräenemmistöllä (AOYL 6:27 §).

Jos yhtiön yhtiöjärjestyksessä on etäkokouksen järjestämistä koskeva määräys, yhtiön on tarjottava mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen myös kokouspaikalla, jos sitä vaativilla osakkeenomistajilla on vähintään kymmenesosa yhtiön kaikista osakkeista. Tällaista osallistumista on vaadittava kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. (AOYL 6:17a.2 §) Säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa myös digitaidoiltaan rajoittuneiden osakkaiden mahdollisuudet käyttää osakkaan oikeuksiaan yhtiökokouksessa. Asunto-osakeyhtiön

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

osakkuuden suuren taloudellisen merkityksen ja yhtiön päätöksentekoon ja osakkaiden maksuvelvollisuuteen liittyvien erityispiirteiden sekä osakaskunnan laajuuden ja osakkaiden teknisten valmiuksien huomioon ottamiseksi on tarpeen, että täysin etänä pidettäviin yhtiökokouksiin siirtyneiden taloyhtiöiden kokousjärjestelyissä myös digitaidottomat osakkaat otetaan riittävästi huomioon. (HE 47/2022 vp, s. 46).

Osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Valtuutus koskee yhtä kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene. Osakkeenomistajalla ja valtuutetulla saa olla kokouksessa avustaja. (AOYL 6:8 §) Etäosallistumisessa osakkeenomistaja voi käytännössä aina käyttää digitaitoista avustajaa (HE 47/2022 vp, s. 64).

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

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

Sellaisia kaikilta osakkailta perittäviä yhtiövastikkeella katettavia uudistuksia, jotka lisäävät vain tiettyjen osakehuoneistojen arvoa, voidaan pitää lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisina. Mainitun johdosta laissa on erikseen otettu huomioon se, etteivät yhtiökokouksessa päätettävien uudistusten tarve ja toteuttamismahdollisuudet sekä uudistuksesta aiheutuvat hyödyt kaikissa

tilanteissa kohdistu tai voi kohdistua samalla tavalla kaikkiin osakehuoneistoihin. Näin on esimerkiksi silloin, kun yhtiössä on eri käyttötarkoituksen osakehuoneistoja (esim. asuin-, autotalli-, myymälä- ja toimistohuoneistoja) ja/tai uudistus voidaan muusta syystä toteuttaa vain osassa osakehuoneistoja (esim. parvekkeet voidaan jälkiasentaa vain pihanpuoleisiin huoneistoihin, uudistus voidaan toteuttaa vain osassa yhtiön rakennuksista). Yhtiökokous voi tällöin yksinkertaisella enemmistöllä päättää siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus kohdistuu (AOYL 6:32.5 §).

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

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

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

Ajankohdan tavanomaista tasoa vastaavien vastikevaikutuksiltaan kohtuullisten muutosten (ks. AOYL 6:31.2 ja 6:32.5 §) lisäksi yhtiökokous voi yksinkertaisella enemmistöllä päättää ajankohdan tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta, josta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä (AOYL 6:33.1 §). Yhtiökokous voi myös määräenemmistöllä sallia yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämisen uudistukseen, joka hyödyttää vain osaa osakkaista, jos se voi tapahtua loukkaamatta lain 1 luvun

10 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatetta (AOYL 6:33.2 §). Mainituista uudistuksista yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti (AOYL 6:33.3 §). Osakkeenomistajan suostumusvaatimus uudistuksen toteuttamiseksi on tarpeen sen johdosta, että tämän ei kyseessä olevien muutostöiden osalta voida olettaa ottaneen huomioon ja hyväksyneen mahdollisuutta päättää vastikerahoituksella toteutettavasta tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta, jonka vastikevaikutus voi olla merkittävä.

Tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kustannuksilla tarkoitetaan lain esitöiden mukaan sekä uudistuksen toteuttamisesta että kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia (HE 24/2009 vp, s. 143). Oikeuskirjallisuudessa (vain) uudistukseen suostuneilta osakkailta on esitetty voitavan periä myös uudistuksen käyttämisestä aiheutuvia kuluja[98]. Myös tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen rahoittamiseksi perittyyn vastikkeeseen sovelletaan erityisiä yhtiön saatavan turvaamiskeinoja (mm. osakehuoneiston hallintaanotto, uuden omistajan vastuu aiemmin laiminlyödyn määrän maksamisesta). Merkittävää on myös, että osakkaiden suostuminen yhtiövastikkeen maksamiseen AOYL 6:33.3 §:n 3 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa sitoo myös heidän osakkeidensa uusia omistajia eikä osakas voi peruuttaa tällaista suostumustaan tai edeltäjänsä antamaa suostumusta yhtiövastikkeen maksamiseen.

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

2.2.5.10 Osakkeenomistajan tiedonsaanti hallituksen päätöksistä

Osakkeenomistajalla on oikeus saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa yhtiön osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. Osakkeenomistajan pyynnöstä tieto on annettava kirjallisesti (AOYL 7:6.2 §). Tiedonantovelvollisuuden

98 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 503.

laiminlyönnin seurauksena voi olla viime kädessä velvollisuus korvata tiedon puuttumisesta aiheutuva vahinko. Hyvän hallintotavan mukaista on, että hallitus ilmoittaa edellä mainituista päätöksistä oma-aloitteisesti osakkeenomistajille.

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

Monen asunto-osakeyhtiön hallitus tiedottaa päätöksistään erillisellä tiedotteella. Osa yhtiöistä toimii niin, että myös hallituksen pöytäkirjat ovat osakkaiden lähtökohtaisesti nähtävinä esimerkiksi taloyhtiön sisäisellä verkkoalustalla siten, että niistä on poistettu osakkaiden ja asukkaiden henkilötiedot sekä yhtiön palveluntarjoajien liike- ja ammattisalaisuudet. Arvioitaessa osakkeenomistajan tiedonsaantioikeutta hallituksen päätöksistä, tulee osakkeenomistajan kyselyoikeutta ja johdon vastaamisvelvollisuutta yhtiökokouksessa vastaavasti kiinnittää huomiota tiettyjen tietojen salassapitoon. Tietojen antamisesta kieltäytyminen on yleensä perusteltua vain osakkaiden ja asukkaiden salassa pidettävien henkilötietojen ja yhtiön yhteistyökumppanien liikesalaisuuksien osalta. Jälkimmäisiä voivat olla esimerkiksi saadut urakkatarjoukset ennen kuin urakasta on päätetty.[99]

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

2.2.5.11 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta

Osakehuoneistolla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölaissa sellaista huoneistoa tai muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden (AOYL 1:3.1 §). Osakeryhmien tuottama hallintaoikeus määritellään yhtiöjärjestyksen ns. huoneistoselitelmässä (AOYL 1:13.1 §:n 4-5 kohta). Yhtiöjärjestyksessä on

99 ks. YmVM 10/2019 vp, s. 19.

lisäksi aina mainittava yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat ja muut tilat (AOYL 1:13.1 §:n 6 kohta). Yhtiöjärjestyksessä mainittujen yhtiön välittömässä hallinnassa olevien tilojen lisäksi yhtiön hallintaan jäävät itsestään selvästi eräät muut yhtiön tilat, kuten porrashuoneet ja hissikuilut, jotka eivät kuulu mihinkään osakashallinnassa olevaan huoneistoon. Toisaalta ei ole estettä sille, että tällaiset tilat yksilöidään yhtiöjärjestyksessä (HE 24/2009 vp, s. 59). Yhtiön hallinnassa olevia tiloja voivat olla myös osakehuoneistojen käyttöä palvelevaan tarkoitukseen varatut tilat, kuten sauna-, kerho-, pesula-, varasto- ja autotallitilat.

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

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, minkälaisiin toimiin ja miten yhtiö voi ryhtyä osakkeenomistajien tai asukkaiden yhtiön tiloihin jättämän ja/tai yhtiön tiloissa muuten säilyttämän omaisuuden suhteen silloin, kuin tilojen tyhjentäminen tällaisesta omaisuudesta on tarpeen asumisviihtyisyyden tai -turvallisuuden taikka tilojen tarkoituksen mukaisen käytön varmistamiseksi. Käytännössä hyvänä tapana on pidetty sitä, että haluttaessa päästä eroon yhtiön hallinnassa oleviin tiloihin jätetystä tai siellä säilytetystä omaisuudesta, osakkeenomistajia ja asukkaita kehotetaan määräpäivään mennessä poistamaan yhtiön tiloissa oleva omaisuus tai merkitsemään se poistamisen välttämiseksi. Suositeltavana määräaikana tavaroiden siirtämiselle tai merkitsemiselle on pidetty vähintään kahta viikkoa ja ilmoituksessa on suositeltu mainittavan siitä, että määräajan jälkeen yhtiön tiloihin jätetty omaisuus siirretään pois tai hävitetään. Suositeltavana tapana ilmoituksen toimittamiselle on jokaiseen osakehuoneistoon toimittamisen lisäksi pidetty ilmoituksen näkyville asettamista esimerkiksi yhtiön ilmoitustaululle. Omaisuus, jota ei ole määrätyn ajan kuluttua viety pois yhtiön tiloista tai merkitty, on suositeltu yhtiön toimesta luetteloitavaksi ja varmuuden vuoksi valokuvattavaksi. Mikäli

tämän jälkeen voidaan olla riittävän varmoja siitä, ettei omaisuudelle löydy omistajaa, on sitä voitu pitää hylättynä ja katsoa sen omistusoikeuden siirtyneen yhtiölle. Tällöin yhtiö on voinut omistajana päättää, mitä esineelle tekee.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.5.12 Erityinen tarkastus

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

Osakkeenomistaja voi hakea yhtiön kotipaikan aluehallintovirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista (AOYL 9:13.1 §). Ehdotus tarkastuksen toimittamisesta on tehtävä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai siinä yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaisesti on käsiteltävä. Osakkeenomistajien, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, on kannatettava ehdotusta. Jos nämä ehdot täyttyvät, hakemus aluehallintovirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta (AOYL 9:13.1.2 §). Aluehallintoviraston on kuultava yhtiön hallitusta ja, jos tarkastus hakemuksen mukaan koskee tietyn henkilön toimenpiteitä, tätä henkilöä. Hakemukseen on suostuttava, jos tarkastuksen toimittamiseen katsotaan olevan painavia syitä (AOYL 9:13.3 §).

Asunto-osakeyhtiölaissa erikseen säädettyjen erityisen tarkastajan kelpoisuus- ja ammattitaitovaatimusten lisäksi tarkastajaan ja tarkastukseen sovelletaan eräitä tilintarkastuslain tilintarkastajaa koskevia säännöksiä. Muun muassa yhtiön toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa määräytyy tilintarkastuslain 3 luvun 9 §:n perusteella.

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunto on vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa (AOYL 9:15 §).

Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista. Tuomioistuin voi kuitenkin erityisistä syistä velvoittaa tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kokonaan tai osittain korvaamaan yhtiölle sen kulut (AOYL 9:16 §).

2.2.5.13 Osakeanti

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

Maksullista osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava (AOYL 13:5 §):

1) annettavien osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita;

2) kunkin sellaisen yhtiön välittömässä hallinnassa olevan huoneiston taikka rakennettavan uuden huoneiston tai huoneiston laajennuksen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärä, jotka annetaan merkittäväksi;

3) osakkeiden merkintään oikeutetut ja suunnatussa osakeannissa lisäksi perustelut sille, että osakkeenomistajien etuoikeudesta poikkeaminen on välttämätöntä tai siihen on painava taloudellinen syy;

4) osakkeesta maksettava rahamäärä (merkintähinta) ja sen määritysperusteet;

5) osakkeen maksuaika;

6) yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet; sekä

7) osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.5.14 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja voi moittia yhtiökokouksen päätöstä päätöksenteon menettelyvirheen tai muun lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisuuden perusteella (AOYL 23:1.1 §). Moitekanne yhtiötä vastaan on nostettava kolmen

kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei kannetta nosteta määräajassa, päätöstä pidetään pätevänä (AOYL 23:1.2 §). Mitättömiä ovat tietyt yhtiökokouksen päätökset, joita rasittaa laissa säädetty pätemättömyysperuste ja joiden virheellisyys on sellaista erityisen vakavaa laatua, ettei pätemättömyysperusteeseen voida edellyttää vedottavan määräajassa (AOYL 23:2.1 §). Käytännössä mitättömyyskin voi korjaantua, jos siihen ei vedota kohtuullisen ajan kuluessa.

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

2.2.5.15 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

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

Käytännössä yhtiön vahingonkorvausvastuuta koskevalla säännöksellä on erityistä merkitystä laissa säädetyn kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnistä tai virheellisestä toteuttamisesta, kuten epäonnistuneesta korjaustyöstä aiheutuvan vahingon korvaamiseen. Säännös soveltuu myös silloin, kun yhtiölle lain mukaan kuuluvaa muutostyöoikeutta on käytetty virheellisesti siten, että esimerkiksi epäonnistuneesta muutostyöstä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle (HE 24/2009 vp,

s. 279). Yhtiön vastuu kunnossapito- ja muutostöiden osalta on samanlaista kuin osakkeenomistajan vastuu kunnossapito- ja muutostöitä koskevien määräysten rikkomisesta eli johdon vastuuta laajempaa.

Yhtiötä koskevan tuottamusolettaman mukaan yhtiö vastaa kunnossapito- ja muutostyösäännösten rikkomisesta syntyneestä vahingosta, ellei yhtiö osoita toimineensa huolellisesti. Asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvun säännösten perusteella yhtiön on huolehdittava siitä, että sen sopimuskumppanina oleva urakoitsija noudattaa hyvää rakennustapaa myös sen varmistamiseksi, ettei työstä aiheudu vahinkoa osakkeenomistajille. Yhtiön on huolehdittava siitä, että rakennustyö suunnitellaan, sovitaan, toteutetaan ja valvotaan siten, ettei työstä aiheudu vahinkoa osakkeenomistajille. Jos yhtiö rikkoo tätä velvollisuuttaan, yhtiö voi joutua vastuuseen myös oman sopimuskumppaninsa eli työn tehneen tahon aiheuttamista vahingoista, jos ne ovat syntyneet kunnossapito- ja muutostyötä koskevien määräysten, esimerkiksi hyvän rakennustavan rikkomisen seurauksena. Yhtiön teettämästä työstä vahinkoa kärsineellä osakkeenomistajalla on oikeus saada vahingonkorvausta vahingonkorvauslain perusteella vahingon aiheuttaneelta taholta ja mahdollisesti asunto-osakeyhtiölain perusteella työn teettäneeltä yhtiöltä, jos tämä on ollut huolimaton. Huolimattoman yhtiön korvattavaksi saattaa tulla myös esinevahinkoon nähden liitännäisiä vahinkoja, kuten osakkeenomistajan sijaisasumisesta syntyneet kustannukset, jos nämä ovat seurausta kunnossapitoa ja muutostyötä koskevien määräysten rikkomisesta. Vahingonkorvausoikeuden yleisistä periaatteista seuraa, että osakkeenomistajalle syntyvänä esinevahinkona pidetään myös hänen hallinnassaan olevan esineen vahingoittumista. Sinänsä yhtiö ei vastaa 4 luvussa tarkoitetun kunnossapitovastuun perusteella tällaisista välillisistä vahingoista, joiden osalta yhtiön korvausvastuu voi syntyä vain, jos yhtiö on toiminut sillä tavoin huolimattomasti, että vastuu voidaan perustaa yhtiön vastuuta koskevan pykälän säännöksiin. Koska yhtiön vastuu on johdon vastuuta laajempaa, ei yhtiöllä ole oikeutta saada yhtiön suorittamasta vahingonkorvauksesta korvausta johdolta, ellei johto ole toiminut huolimattomasti omien tehtäviensä osalta.

Yhtiön vastuuta koskeva säännös voi tulla sovellettavaksi myös muissa tapauksissa. Jos esimerkiksi yhtiön edustajan asunto-osakeyhtiölain vastaisesta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle tai sivulliselle. Säännöstä voidaan soveltaa esimerkiksi väärästä lunastusohjauksesta osakkeenomistajalle aiheutuvan vahingon korvaamiseen (KKO 1992:66) ja väärästä isännöitsijäntodistuksesta osakkeen ostajalle tai vakuuden saajalle aiheutuvan vahingon korvaamiseen. Jos yhtiö joutuu korvaamaan yhtiön edustajan tai yhtiön palveluksessa olevan aiheuttaman vahingon, yhtiöllä voi olla oikeus vaatia vahingon aiheuttajalta yhtiölle aiheutuneen vahingon korvaamista asunto-osakeyhtiölain tai vahingonkorvauslain perusteella.

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

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

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

koskevien asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta yhtiöön[100]. Kunnossapitovastuun jaon osalta voi olla tarkoituksenmukaista laatia erillinen kunnossapitovastuupykälä yhtiöjärjestykseen ainakin silloin, kun huoneistojen käyttötarkoitus ja varustetaso ovat hyvin erilaisia.

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

2.3 Nykytilan arviointi, tavoitteet ja toteuttamisvaihtoehdot

2.3.1 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus

Nykytilan arviointi

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

100 Furuhjelm et al. 2023b, s. 670.

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

Taloyhtiöiden olosuhteet lyhytvuokrauksen mahdollisuuksien ja vaikutusten kannalta poikkeavat toisistaan ainakin yhtiön sijainnin (lyhyt- ja pitkäaikaisten vuokrasuhteiden kysyntä), taloyhtiön koon (lyhytvuokraukseen käytettävissä olevien huoneistojen määrä ja suhde muihin huoneistoihin, yhtiön päätöksenteko, onko taloyhtiössä isännöitsijää vai ei), talotyypin (kerros-, rivi-, paritalo- ja erillistaloyhtiöissä lyhytvuokrauksen vaikutukset erilaisia), yhtiön iän (onko yhtiössä ehtinyt syntyä aiempaa käytäntöä lyhytvuokraukseen suhtautumisessa, onko yhtiötä perustettaessa ollut mahdollista ennakoida lyhytvuokrausta), osakaskunnan koostumuksen (asukas- ja sijoittajaosakkaiden erilaiset intressit) ja yhtiökohtaisten yhtiöjärjestys- ja muiden taloyhtiön pelisääntöjen (yhtiöjärjestyksen määräykset mm. osakehuoneistojen käyttötarkoituksesta ja kustannusten jaosta, taloyhtiön yhteisten palvelujen käyttöä ja maksullisuutta koskevat säännöt) perusteella.

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

Arvioitaessa osakehuoneiston asunto-osakeyhtiöoikeudellista käyttötarkoitusta sekä vaatimusta käyttää huoneistoa sen mukaisesti, kyse on ensisijaisesti yhtiöjärjestyksen tulkinnasta, jossa on otettava huomioon asunto-osakeyhtiölain säännökset (mm. lain yleiset periaatteet, osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältö sekä osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva sääntely) ja niihin perustuvat

osakkeenomistajien perustellut odotukset (vrt. esim. KKO:2017:22). Osakkeenomistajien oletetaan asunto-osakeyhtiön osakkeet hankkiessaan hyväksyneen yhtiöjärjestyksen sisällön ja sen, että osakehuoneistoja käytetään niiden yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.

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

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

(”osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva”) perusteella on sen sijaan epäselvää, voidaanko huoneisto ottaa hallintaan lyhytvuokralaisen jättäessä noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.[101]

On esitetty, että lyhytvuokraukseen voi liittyä haasteita vahingonkorvauksen saamisen osalta muun muassa vahingonaiheuttajan selvittämisessä ja vastuuseen saattamisessa. Osakkeenomistajan vastuu huoneistossa oleskelevan yhtiölle aiheuttamasta vahingosta on tuottamusvastuuta. Osakkeenomistajan on tavanomaisella huolellisuudella valittava vuokralaisensa; yleensä osakas voi luottaa siihen, että vuokralainen huolehtii huoneistosta huolellisesti. Osakkaan vastuu yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle sellaisesta vahingosta, jonka hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva muu henkilö (esim. perheenjäsen, työntekijä, vieras) aiheuttaa, määräytyy sen mukaan, onko osakas itse toiminut huolellisesti vai ei. Jos osakas on toiminut huolellisesti, ei vastuuta asunto-osakeyhtiölain perusteella synny. Huolimattomasti toiminut vahingon aiheuttaja (vuokralainen, vieras jne.) voi sen sijaan olla vastuussa yhtiölle tai toiselle osakkaalle vahingonkorvauslain perusteella. Käytännössä osakkaalla on yleensä kannustimet oman vuokralaisensa valitsemiseen huolellisesti sekä tämän ohjeistamiseen huoneiston käytöstä riittävällä tavalla, koska vuokralaisen toiminnalla on yleensä välitöntä vaikutusta myös osakkaan itsensä kannalta.

Asunto-osakeyhtiölain mukainen osakkeenomistajan vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta poikkeaa esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 25 §:n 3 momentin säännöksestä, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka huoneistossa tämän luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla

101 Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että järjestyksen säilymisen rikkomista koskevaa hallintaanoton perustetta voidaan soveltaa vain osakkeenomistajan tai muun huoneistossa asuvan menettelyyn. Lähtökohtaisesti talossa tilapäisesti osakkeenomistajan tai vuokralaisen luona vierailevan henkilön käytös ei sen sijaan voi johtaa hallintaanottoon, jos osakas/asukas on tehnyt voitavansa häiriöiden estämiseksi (Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 763, samansuuntaisesti Furuhjelm et al. 2023b, s. 173, jonka mukaan talossa tilapäisesti vierailevan henkilön aiheuttama rikkomus ei riitä hallintaanoton perusteeksi).

huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Huomionarvoista on, että mainittu huoneenvuokralain säännös koskee ainoastaan vuokralaisen luvalla huoneistossa olevan vuokranantajalle aiheuttamaa vahinkoa.[102]

Tavoitteet

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

Puuttuminen havaittuihin ongelmiin edellyttää sitä, että taloyhtiöllä on keinot puuttua lyhytvuokraukseen, josta aiheutuu sellaista vähäistä suurempaa lisäkustannusta tai muuta haittaa, joita muut osakkeenomistajat eivät ole velvollisia sietämään. Jälkikäteisen ongelmiin puuttumisen lisäksi on tarpeen arvioida keinoja, joilla lyhytvuokrauksesta aiheutuvia ongelmia voidaan ehkäistä ennakolta. Asunto-osakeyhtiön kannalta tällaisia keinoja voivat olla esimerkiksi yhtiön järjestyssääntöjen, lyhytvuokraukseen sovellettavien sääntöjen sekä taloyhtiön asumispalveluita koskevien ehtojen laatiminen tai tarkistaminen sekä niistä informointi. Tällaisten keinojen käyttö ei kuitenkaan välttämättä edellytä erillistä asunto-osakeyhtiölain sääntelyä.

Puuttuminen havaittuihin ongelmiin edellyttää lisäksi sitä, että lyhytvuokralaisen yhtiölle, muulle osakkeenomistajalle tai asukkaalle aiheuttamien vahinkojen korvaamiselle on riittävät edellytykset.

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

Sääntelyn toteuttamisvaihtoehdot ja niiden arviointi

Lyhytvuokraus asuinhuoneiston käytön kannalta. Mahdollisia asunto-osakeyhtiölakiin perustuvia sääntelykeinoja lyhytvuokrauksen sallittavuuden osalta on arvioitu aiemmassa oikeusministeriön[103]. Työryhmän tunnistamat sääntelyvaihtoehdot voidaan karkeasti jakaa seuraavaan kolmeen ryhmään:

- **Uudet (olettama)säännökset lyhytaikaisen vuokraamisen kieltämisestä tai rajoittamisesta:** Asunto-osakeyhtiölaissa voitaisiin rajata osakehuoneiston asumiskäyttötarkoitusta siten, että asuinhuoneistoa ei saa käyttää pääasiassa, vähäistä suuremmassa määrin tai lainkaan laissa määriteltävään lyhytaikaiseen vuokraukseen. Rajoitukset voisivat koskea esimerkiksi sitä, kuinka monta kertaa, kuinka monelle eri henkilölle tai kuinka monta vuorokautta asuntoa saisi lyhytvuokrata kalenterivuoden aikana. Vaihtehtoisesti lakiin voitaisiin ottaa säännös, jonka mukaan asumiseen tarkoitettua osakehuoneistoa ei saa käyttää sellaiseen laissa määriteltyyn lyhytaikaiseen vuokraukseen, josta aiheutuu merkittäviä lisäkuluja tai muuta merkittävää haittaa osakkaille ja asukkaille.

- **Mahdollisuus lyhytvuokrauksen kieltämiseen tai rajoittamiseen yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä (ts. ilman suostumusvaatimusta):** Tämän tapaiset säännökset perustuisivat siihen, että tietyn suuruinen yhtiökokouksen määräenemmistö voisi päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta niin, että kielletään tai rajoitetaan asumiseen tarkoitetun huoneiston lyhytaikaista vuokraamista. Rajoitukset voisivat koskea esimerkiksi sitä, kuinka monta kertaa, kuinka monelle eri henkilölle tai kuinka monta vuorokautta asuntoa saisi lyhytvuokrata kalenterivuoden aikana. Tällaisen yhtiöjärjestysmääräyksen muuttamiseen tai poistamiseen tulisi todennäköisesti soveltaa samaa päätösvaatimusta. Määräenemmistöpäätöksen lisäksi voitaisiin edellyttää, että lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuisi yhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille merkittäviä lisäkuluja tai haittaa.

- **Osakehuoneiston hallintaanottoperusteiden tarkistaminen:** Hallintaanottoperusteita voitaisiin täydentää siten, että osakehuoneiston hallintaanottomenettely voisi perustua lyhytaikaisesta vuokrauksesta yhtiölle

103 Lausuntopalvelu: Oikeusministeriön lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta. Saatavilla: https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1

tai toiselle osakkaalle aiheutuvaan merkittävään lisäkustannukseen tai muuhun merkittävään haittaan. Hallintaanoton uhatessa lisäkustannuksia aiheuttavaa lyhytaikaista vuokrausta harjoittava osakas voisi olla halukas korvaamaan lisäkustannukset ja/tai häiriötä tai muuta haittaa aiheuttavaa lyhytvuokrausta harjoittava osakas voisi puuttua haittaan ja kiinnittää huomiota lyhytvuokralaisten riittävään ohjeistukseen. Muita hallintaanoton perusteita vastaavasti haitan pitäisi olla vähäistä merkittävämpi eikä haittana pidettäisi yksin sitä, että osakkaat ja muut asukkaat eivät tunne lyhytaikaisia vuokralaisia. On mahdollista, että lyhytvuokraukseen liittyvä hallintaanottoperuste olisi ainakin jossakin määrin päällekkäinen lakiin jo sisältyvien osakehuoneiston olennaista yhtiöjärjestyksen vastaista käyttöä, häiritsevän elämän viettämistä ja järjestyksen säilymistä koskevien määräysten noudattamatta jättämiseen liittyvien perusteiden kanssa, mutta uudella perusteella voitaisiin selventää muun muassa sen arvioimista, että lyhytvuokrauksesta aiheutuva haitan merkittävyys voi perustua sen toistuvuuteen siitä huolimatta, että vuokralaiset vaihtuvat.

Asunto-osakeyhtiölain sääntelyn tavoitteena on osakehuoneistojen käytön järjestäminen siten, että käytöstä aiheutuvat kustannukset ovat ennakoitavia eikä käytöstä aiheudu tarpeetonta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille. Sääntelyn on oltava riittävän selkeää, jotta asunto-osakeyhtiön johdolla ja osakkailla on käytännössä mahdollisuudet sen noudattamiseen sekä lyhytvuokrauksesta aiheutuviin konkreettisiin haittoihin puuttumiseen. Lain lähtökohtana on kaikkien asunto-osakeyhtiöiden yhdenmukainen sääntely, minkä vuoksi lyhytvuokrausta koskevia säännöksiä olisi voitava soveltaa erilaisissa taloyhtiöissä ja olosuhteissa.

Osakkeiden tuottama hallintaoikeus ja käytännön tilanteiden moninaisuus huomioon ottaen on vaikea ennalta tarkkarajaisesti määritellä, mitä olisi pidettävä sellaisena lyhytaikaisena vuokrauksena, josta aiheutuu taloyhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille perusteettomia lisäkustannuksia tai muuta haittaa. Lyhytvuokrausta voidaan sinänsä harjoittaa eri laajuudessa ilman merkittäviä haittavaikutuksia. Toisaalta myös taloyhtiöt ovat erilaisia ja niissä on erilaisia vakiintuneita käytäntöjä lyhytvuokrauksen suhteen. Yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille aiheutuvien lisäkulujen ja haitan aiheutumisen suhteen lyhytaikaisen vuokraamisen käytännöt vaihtelevat merkittävästi muun muassa alueesta, yhtiöstä, ajankohdasta, vuokranantajasta ja vuokrausjärjestelyistä riippuen. Osakehuoneiston hallintaoikeutta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten valossa on vaikea perustella tiettyä lyhytvuokrauksen kestoon tai määrään perustuvaa ennakollista kaavamaista rajausta.

Pelkästään vuokrasuhteiden lukumäärän tai keston perusteella ei voida määritellä järjestelyn haitallisuutta taloyhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille, minkä vuoksi tällainen rajaus voisi rajoittaa osakkeenomistajan yhtiöjärjestykseen perustuvaa oikeutta osakehuoneiston käyttöön omaisuudensuojan kannalta ongelmallisella tavalla. Jos lyhytvuokraus määriteltäisiin esim. alle x vuorokauden mittaisten vuokrasuhteiden tarjoamiseksi jatkuvasti tai useammin kuin y kertaa vuodessa, olisi vaikea perustella miksi vain vähän pidemmät vuokrasuhteet tai useammin tapahtuva lyhytvuokraus jäisivät asunto-osakeyhtiölakiin perustuvien kieltojen tai rajoitusten ulkopuolelle, jos/kun niistä voi yhtä lailla käytännössä aiheutua haittaa tai kustannuksia samalla kun kieltojen tai rajoitusten alaan kuuluvaa lyhytvuokrausta voisi harjoittaa ilman merkittäviä haittoja. Käytännössä sama koskee ammattimaisen lyhytvuokrauksen harjoittamista; yksinomaan sillä, kuinka ammattimaisesti lyhytvuokrausta osakkeenomistajan näkökulmasta harjoitetaan ei välttämättä ole käytännössä merkitystä toiminnasta taloyhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille aiheutuvien vaikutusten kannalta. Myös toiminnan ammattimaisuudelle asetettavien kriteerien ennakollinen määrittely ja käytännön soveltaminen olisi käytännössä haastavaa. Lisäksi olisi epäjohdonmukaista, jos yksinomaan lyhytvuokraustoiminnan järjestämistapaan liittyville seikoille annettaisiin merkitystä arvioinnissa; tällöin toiminnan järjestämistavasta voisi seurata lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rajoittaminen myös sellaisen lyhytvuokrauksen osalta, josta ei aiheudu merkittävää haittaa ja ammattimaisesti toimivat lyhytvuokraajat asetettaisiin eri asemaan muiden sijoittaja- tai asukasosakkaiden kanssa, joiden harjoittama lyhytvuokraustoiminta voi läheisesti muistuttaa ammattimaista toimintaa ja joiden lyhytvuokraustoiminnasta käytännössä aiheutuu tai ei aiheudu samanlaisia vaikutuksia taloyhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille kuin ammattimaisesti harjoitetusta lyhytvuokrauksesta.

Asunto-osakeyhtiölakiin perustuvien lyhytvuokrauksen ennakollisten kaavamaisten rajoitusten (esim. x vuorokautta kalenterivuodessa) valvonta edellyttäisi tapauksesta riippuen enemmän tai vähemmän työtä yhtiön johdolta. Valvonta edellyttäisi joka tapauksessa jatkuvaa seurantaa siitä, missä määrin kussakin osakehuoneistossa vierailee eri aikoina lyhytvuokralaisia. Rajoitusten jatkuva valvonta edellyttäisi todennäköisesti osakkeenomistajalta jonkinlaista säännöllistä ilmoitusvelvollisuutta yhtiölle lyhytvuokrauksesta esimerkiksi sen arvioimiseksi pysyykö lyhytvuokraus rajoituksen mukaisena. Rajoituksen valvomiseksi yhtiön johdon tulisi ilmeisesti myös jatkuvasti seurata, etteivät rajoitukset (x vuokrauskertaa tai vuorokautta vuodessa) ylity, minkä lisäksi tällaisten rajoitusten ylittyminen tulisi olla mahdollista osoittaa toteen mahdollisessa hallintaanottoa koskevassa moiteoikeudenkäynnissä. Jos mahdolliset kiellot ja rajoitukset koskisivat vain ammattimaista käyttöä, taloyhtiön pitäisi ilmeisesti jatkuvan valvonnan järjestämiseksi selvittää kunkin lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan osalta, miten toiminta on järjestetty. Sekä lyhytvuokrauksen määrään kalenterivuodessa että toiminnan järjestämisen

tapaan liittyvien arviointiperusteiden osalta epäselvää olisi, milloin tällaisten kriteerien vastaisella lyhytvuokrauksella olisi hallintaanoton edellytyksenä oleva vähäistä suurempi merkitys. Erityisesti kalenterivuoteen kohdistuvien lyhytvuokrauksen määrällisten rajoitusten osalta ongelmaksi voisi muodostua lisäksi hallintaanotosta yhtiössä päättämiseen kokonaisuutena kuluva aika (ml. varoituksen antamisesta päättämiseen, varoituksen tiedoksi antamiseen ja yhtiökokouksen koolle kutsumiseen kuluva aika).

Yhtiöjärjestykseen määräenemmistöllä (ts. ilman suostumusvaatimusta) otettavien lyhytvuokrauksen rajoitusten osalta tulisi edellä mainittujen seikkojen lisäksi ottaa huomioon se, kuinka suurta osakkeenomistajien määräenemmistöä yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttäisi ja miten eri suuruisten määräenemmistösäännösten soveltaminen vaikuttaisi rajoituksista päättämiseen eri kokoisissa taloyhtiöissä. Yhtiön koon lisäksi päätöksentekoon vaikuttavat asukas- ja sijoittajaosakkaiden osuudet osakekannasta, jotka voivat muuttua vaikeasti ennakoitavasti päätöksenteon mahdollistavalla tavalla yhtiön elinkaaren aikana. Yksin määräenemmistöön perustuvan päätöksenteon osalta ongelmallista olisi, jos määräenemmistö voisi ennalta kieltää tai rajoittaa sellaista lyhytvuokrausta, josta ei aiheudu merkittäviä lisäkustannuksia tai muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille. Tämä voisi käytännössä tarkoittaa osakehuoneiston asuinkäyttöön sisältyvien huoneiston käyttötapojen rajoittamista osakkeenomistajan omaisuudensuojan kannalta ongelmallisella tavalla. Jos kielloista tai rajoituksista päättäminen edellyttäisi määräenemmistön lisäksi lyhytvuokrauksesta aiheutuvien kustannusten ja muiden vaikutusten arviointia, haasteellista on tällaisten vaikutusten arviointi ennalta.

Osakehuoneiston hallintaanottoperusteiden tarkistamiseen liittyvän sääntelyvaihtoehdon etuna olisi se, että sen perusteella ei tulisi ennalta kiellettyä tai rajoitettua sellaista lyhytvuokrausta, josta ei käytännössä seuraa yhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille vähäistä suurempaa haittaa. Tässä vaihtoehdossa lyhytvuokrauksen määritelmällä ja siihen perustuvan kiellon tai rajoituksen jatkuvan noudattamisen valvonnalla ei olisi vastaavaa merkitystä ja hallintaanotto-keinon käyttö olisi sovitettavissa yhteen osakehuoneiston käyttöä koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten kanssa siten, että käyttötarkoituksen arvioinnissa ja käyttöön puuttumisessa merkitystä on huoneiston tosiasiallisesta käytöstä seuraavilla vaikutuksilla. Hallintaanottoperusteiden tarkistamiseen liittyvän sääntelyvaihtoehdon yhteydessä lain esitöissä voitaisiin täsmentää, mitä tarkoitetaan lyhytvuokraukseen liittyvällä hallintaanoton kynnyksen ylittävällä vähäistä suuremmalla lisäkustannuksella tai muulla haitalla ja mikä on tällaisen haitan suhde muihin laissa säädettyihin hallintaanoton perusteisiin.

Esityksen valmistelun yhteydessä on lisäksi ehdotettu, että asunto-osakeyhtiölakiin otettaisiin säännös yhtiön oikeudesta kieltää tapauskohtaisesti haittaa tai häiriötä aiheuttava lyhytvuokraus. Asiasta päättäminen kuuluisi yhtiökokoukselle ja päätöksen edellytyksenä olevaa lyhytvuokrauksen aiheuttamaa haittaa tai häiriötä arvioitaisiin samansuuntaisesti kuin edellä. Lyhytvuokrauksen kieltäminen haitan tai häiriön perusteella ei edellyttäisi huoneiston hallintaanottoa vastaavasti osakkeenomistajalle annettavaa varoitusta. Kiellon kesto voisi olla esimerkiksi enintään yksi vuosi. Kielto ei rajoittaisi huoneiston käyttöä hallintaanottoa vastaavalla tavalla ja mahdollistaisi osakehuoneiston käytön omistajan toimesta muuhun tarkoitukseen.

Ilmeisesti lyhytvuokrausta koskevan määräaikaisen kiellon rikkomisen seurauksena tulisi olla osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan ja hallintaanottoa tulisi edeltää varoituksen antaminen osakkeenomistajalle. Tällaiseen huoneiston hallintaanoton perusteeseen tulisi soveltaa vähäistä suuremman haitan vaatimusta.

Pitkälti ehdotusta vastaavaan lopputulokseen on mahdollista päästä myös voimassa olevan lain ja jäljempänä esityksessä ehdotettavan osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn perusteella. Koska voimassa oleva laki mahdollistaa puuttumisen osakehuoneiston oleellisesti yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseen lyhytvuokraukseen ja ehdotuksella on tarkoitus mahdollistaa puuttuminen merkittävää lisäkustannustan tai haittaa aiheuttavaan lyhytvuokraamiseen, tarkoittaa varoituksen antaminen mainituilla hallintaanoton perusteilla sitä, että osakkeenomistaja voi korjata menettelynsä hallintaanoton välttämiseksi. Tämä voisi tapahtua joko lyhytvuokraus lopettamalla tai järjestämällä lyhytvuokraus jatkossa siten, ettei hallintaanoton perusteena olevaa haittaa synny. Mainitun johdosta todennäköistä on, että uusi lyhytvuokrauksen määräaikaisen kieltämisen yhtiökokouksen päätöksellä mahdollistava sääntely monimutkaistaisi sääntelyä ilman, että siitä seuraisi olennaista lisähyötyä lyhytvuokrausta koskevien hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi.

Esityksen valmistelun yhteydessä on ehdotettu osakehuoneiston hallintaanottoperusteiden täydentämistä siten, että myös osakehuoneiston rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö olisi peruste huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan. Rakennusoikeudellinen käyttötarkoitus määräytyisi rakentamislain

uudistuksen yhteydessä tapahtuvan määrittelyn[104] mukaisesti. Tällaiseen ehdotukseen liittyisi samoja haasteita, kuin edellä on esitetty liittyvän asunto-osakeyhtiölakiin otettaviin vuokrasuhteiden kestoon ja lukumäärään perustuviin rajoituksiin (ts. kaavamaisten rajoitusten suhde omaisuudensuojaan, rajoitusten valvonta asunto-osakeyhtiön toimesta). Lisäksi on epäselvää, voitaisiinko rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen valvonta osoittaa sekä asunto-osakeyhtiölle että rakennusvalvontaviranomaiselle. Asunto-osakeyhtiön lakiin perustuva oikeus tai velvollisuus rakentamislain soveltamiseen omassa päätöksenteossa voisi johtaa vaikeasti ratkaistaviin tilanteisiin esimerkiksi silloin, jos/kun kunnan rakennusvalvontaviranomainen arvioisi tilannetta toisin. Lisäksi kielteisiä vaikutuksia voisi olla sillä, että rakentamislain soveltamista koskevien ratkaisujen muutoksenhaku hajautuisi yhtäältä yleisiin tuomioistuimiin (asunto-osakeyhtiöiden päätösten moittiminen), toisaalta hallintotuomioistuimiin (rakentamisvalvontaviranomaisen päätökset).

Yhtiön ja osakkeenomistajien tietojensaanti lyhytvuokrauksesta. Asunto-osakeyhtiölain perusteella sallittu asuinhuoneiston lyhytvuokraus voi poiketa vaikutuksiltaan tavanomaisesta asumisesta. Lyhytvuokrauksen vaikutukset voivat korostua silloin, kun lyhytvuokrausta harjoitetaan useammassa osakehuoneistossa. Tällaisten vaikutusten hallintaa yhtiön, osakkaiden ja asukkaiden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla voisi edistää se, että yhtiöllä ja osakkailla on tiedossaan, missä määrin yhtiön osakehuoneistoissa harjoitetaan lyhytvuokrausta. Yhtiön johdon kannalta tieto lyhytvuokrauksen harjoittamisesta osakehuoneistossa voisi helpottaa huoneiston käytön käyttötarkoituksen mukaisuuden arviointia. Osakkeenomistajien saatavilla oleva tieto yhtiön osakehuoneistoissa harjoitettavan lyhytvuokrauksen laajuudesta voisi helpottaa päätöksentekoa tällaiseen toimintaan sovellettavista yhtiön sisäisistä toimintatavoista. Ajan myötä ja lyhytvuokrauksen yleistyessä on lisäksi mahdollista, että lyhytvuokrauksen koetut haitat liittyvät yhä useammin siihen, että osakas on olettanut hankkineensa osakkeet taloyhtiöstä, jossa ei harjoiteta lyhytvuokrausta. Siten olisi hyödyllistä, että osakkeenomistajalla olisi osakkeet hankkiessaan riittävät tiedot sen arvioimiseksi, missä määrin taloyhtiössä harjoitetaan lyhytvuokrausta ja minkälaisia vaikutuksia sillä voi olla asumisolojen kannalta.

104 Keväällä 2025 lausunnoilla olleen YM:n esitysluonnoksen mukaan asumisella tarkoitettaisiin jatkuvaa asumista. Jatkuvana asumisena pidettäisiin myös asuinhuoneiston tai -rakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla. Asumisena pidettäisiin myös asuinhuoneiston tai -rakennuksen luovuttamista alle neljä viikkoa kestävissä jaksoissa, jos huoneiston tai rakennuksen haltijan asuinpaikka on merkitty asuinhuoneistoon tai -rakennukseen ja asuinhuoneiston tai -rakennuksen luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Viimeksi mainitun osalta kunta voisi rakennusjärjestyksessä sallia, että asumisena pidetään asuinhuoneiston tai -rakennuksen luovuttamista alle neljän viikon jaksoissa enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa 1028/2024 säädetään lyhytaikaisia vuokramajoituspalveluja koskevien tietojen keruusta ja jakamisesta[105]. Asetuksen perusteella jäsenvaltiot voivat ottaa käyttöön rekisteröintijärjestelmän, jonka avulla toimivaltaiset viranomaiset voivat saada lyhytaikaista vuokramajoitusta välittävien verkkoalustojen tarjoajilta tietoja, jotka liittyvät majoittajien tarjolle asettamien lyhytaikaisten vuokramajoituspalvelujen tarjoamiseen. Jäsenvaltioilla ei ole velvollisuutta järjestelmän käyttöönottoon, mutta jos jäsenvaltio haluaa ottaa käyttöön rekisteröintijärjestelmän sanotussa tarkoituksessa, sen on oltava asetuksen säännösten mukainen. Asetuksen sääntely kuuluu työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonalaan; toistaiseksi ei ole tiedossa, että tällainen järjestelmä aiottaisiin ottaa Suomessa käyttöön. Asetuksen tietojensaantia koskeva 12 artikla rajoittaa tietojen luovuttamisen järjestelmästä toimivaltaiselle viranomaiselle ja ainoastaan asetuksessa määriteltyihin käyttötarkoituksiin. Epäselvää siten on, voitaisiinko asetuksessa tarkoitettua järjestelmää hyödyntää lyhytvuokrausta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten kehittämisessä.

Edellä mainitun perusteella asunto-osakeyhtiön tietojensaanti osakehuoneistossa harjoitetusta lyhytvuokrauksesta voisi tulla toteutettavaksi säätämällä osakkeenomistajalle ilmoitusvelvollisuus yhtiölle lyhytvuokrauksen harjoittamisesta. Mahdollinen ilmoitusvelvollisuutta koskeva säännös olisi perusteltua muotoilla siten, ettei sen täyttämisestä aiheutuisi osakkeenomistajalle eikä taloyhtiölle tarpeetonta hallinnollista taakkaa. Säännöksen tulisi lisäksi olla riittävän selkeä sen arvioimiseksi, minkälaista lyhytvuokrauksen harjoittamista ilmoitusvelvollisuus koskee. Osakkaan ilmoituksen perusteella yhtiön johto voisi myös harkintansa mukaan informoida osakasta lyhytvuokraukseen taloyhtiössä noudatettavista menettelytavoista sen varmistamiseksi, että lyhytvuokraus järjestetään osakehuoneiston käyttötarkoitusta vastaavalla tavalla eikä yhtiölle synny tarvetta osakehuoneiston hallintaanottoon lyhytvuokrauksen vaikutusten perusteella.

Osakkeenomistajien tietojensaanti yhtiössä harjoitetun lyhytvuokrauksen laajuudesta olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi sisällyttämällä yhtiön toimintakertomukseen tarvittavat tiedot siitä, kuinka monessa osakehuoneistossa harjoitetaan lyhytvuokrausta. Toimintakertomus on esitettävä vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa, minkä yhteydessä olisi mahdollista tarpeen mukaan keskustella ja päättää osakehuoneistojen lyhytvuokrausta koskevista yhtiön toimintaperiaatteista. Osakkeiden hankkimista yhtiöstä harkitsevalle vastaava ajantasainen tieto voitaisiin antaa isännöitsijäntodistuksella. Toisaalta on epäselvää, kuinka hyödyllinen

105 Asetus saatavilla: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401028

yksinomaan tieto lyhytvuokrauksen harjoittamisesta tietyissä osakehuoneistoissa olisi yhtiön muiden osakkeenomistajan tai osakkeiden hankkimista arvioivan kannalta; tätä tarkempien tietojen toimittaminen voisi toisaalta johtaa merkittävään osakkeenomistajien ja yhtiön hallinnollisen taakan kasvuun.

Lyhytvuokralaisen aiheuttaman vahingon korvaaminen. Osakkaan vastuu yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle sellaisesta vahingosta, jonka hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva muu henkilö (esim. perheenjäsen, työntekijä, vieras) aiheuttaa, määräytyy sen mukaan, onko osakas itse toiminut huolellisesti vai ei. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään käännetystä todistustaakasta lain 4 luvun kunnossapitoa koskevien säännösten rikkomiseen perustuvan vahingonkorvausvastuun osalta. Tämä perustuu siihen, että osakkeenomistajalla on osakehuoneiston haltijana yleensä paremmat mahdollisuudet esittää asiassa näyttöä kuin yhtiöllä (HE 24/2009 vp s. 89). Jos osakas osoittaa toimineensa huolellisesti, ei vastuuta asunto-osakeyhtiölain perusteella synny.

Huolimattomasti toiminut vahingon aiheuttaja (vuokralainen, vieras jne.) voi sen sijaan olla vastuussa yhtiölle tai toiselle osakkaalle vahingonkorvauslain perusteella. Käytännössä osakkaalla on yleensä kannustin oman vuokralaisensa valitsemiseen huolellisesti sekä tämän ohjeistamiseen huoneiston käytöstä riittävällä tavalla, koska vuokralaisen toiminnalla on välitöntä vaikutusta myös osakkaan kannalta. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun laajentaminen lyhytvuokralaisen yhtiölle aiheuttamaan vahinkoon poikkeaisi olennaisesti asunto-osakeyhtiölain voimassa olevasta vahingonkorvaussääntelystä. Haastavan tämän tapaisesta sääntelystä tekee se, että erityistä osakkeenomistajan (isännän)vastuuta koskevaa normia tulisi ilmeisesti soveltaa lähinnä lyhytvuokralaisen aiheuttamaan vahinkoon; lyhytvuokrauksen määritteleminen myös tässä tarkoituksessa voi olla haasteellista ja johtaa sattumanvaraisiin lopputuloksiin. Tällaisen sääntelyn hyväksyttävyys edellyttäisi sen perustelemista, miksi juuri tietynlaisessa lyhytvuokraustoiminnassa sovellettaisiin tavanomaista asunto-osakeyhtiölain tuottamusvastuuta ankarampaa vastuunormia.

On esitetty, että lyhytvuokraustoimintaan voi liittyä haasteita vahingonkorvauksen saamisen osalta vahingonaiheuttajan selvittämisessä. Tähän puuttuminen asunto-osakeyhtiölain keinoin ei edellyttäisi edellä käsiteltyä vastaavaa muutosta vahingonkorvausvastuun määräytymisen perusteisiin. Riittävä olisi säännös, jonka perusteella osakkeenomistajan olisi myötävaikutettava lyhytvuokralaisen aiheuttamasta vahingosta vaadittavan korvauksen saamiseen antamalla yhtiölle vahinkotapahtuman selvittämiseksi ja korvauksen vaatimiseksi tarvittavia tietoja, kuten lyhytvuokralaisen tunniste- ja yhteystiedot. Osakkeenomistajan olisi järjestettävä huoneistonsa lyhytvuokraus riittävän huolellisesti siten, että tarvittavat tiedot

olisivat tämän käytössä ja luovutettavissa yhtiölle. Jos lyhytvuokrausta harjoittava osakkeenomistaja laiminlöisi tämän velvollisuutensa, voisi hänellä olla korvausvastuu huolimattoman menettelynsä perusteella. Toisaalta osakkaan täytyy omasta vastuusta vapautuakseen jo voimassa olevan lain mukaan ilmoittaa muun muassa vahingon aiheuttaneen vuokralaisen yksilöimiseksi riittävät tiedot. Jos osakas vetoaa siihen, että hän ei ole itse aiheuttanut vahinkoa yhtiölle, väitteen arviointi edellyttää sitä, että osakas voi yksilöidä vahingon ensisijaisen aiheuttajan.

Arvioitaessa osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuta lyhytvuokralaisen aiheuttamasta vahingosta huomiota tulisi kiinnittää myös siihen, onko tämä noudattanut lyhytvuokralaisen valinnassa ja ohjeistamisessa osakehuoneiston ja taloyhtiön tilojen käytössä riittävää huolellisuutta.

Tiivistetysti sääntelyvaihtoehdot vahingonkorvausvastuun osalta ovat seuraavat:

- **Säädetään asunto-osakeyhtiölaissa erityisestä lyhytvuokrauksen harjoittamiseen sovellettavasta vahingonkorvausvastuun perusteesta.** Asunto-osakeyhtiölakiin tulisi tässä vaihtoehdossa lisättäväksi säännös, jonka perusteella osakkeenomistaja olisi velvollinen korvaamaan vahingon, jonka lyhytvuokralainen on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Osakkeenomistajan vastuu tällaisesta vahingosta olisi ns. isännänvastuuta eikä korvausvastuun kannalta merkitystä olisi sillä, onko osakkeenomistaja itse menetellyt huolellisesti vuokralaisen valinnassa ja/tai ohjeistamisessa osakehuoneiston käytöstä. Sääntelyn soveltamisen kannalta haasteena olisi riittävällä tavalla yksilöidä ne tilanteet, joissa erityistä vastuuperustetta sovellettaisiin. Erityisen vastuuperusteen sitominen esimerkiksi harjoitetun lyhytvuokrauksen määrään (x kertaa tai y vuorokautta per kalenterivuosi) ei ole sääntelyn johdonmukaisuuden kannalta perusteltua. Ainoa toteuttamiskelpoinen vaihtoehto lienee, että laissa säädetään osakkeenomistajan vastuusta lyhytvuokralaisen aiheuttamasta vahingosta; tällöin lain esitöissä olisi tarpeen kuvata tarkemmin ja oikeuskäytännössä tarkentuisi, minkälaiseen lyhytvuokraukseen erityistä vastuuperustetta sovelletaan.

- **Säädetään asunto-osakeyhtiölaissa osakkeenomistajan velvollisuudesta myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen lyhytvuokralaiselta.** Tässä vaihtoehdossa lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan olisi varmistuttava ainakin siitä, että tällä on mahdollisten lyhytvuokralaisen aiheuttamien vahinkotilanteiden varalta riittävät tunniste- ja yhteystiedot (taloyhtiön) korvausvaatimuksen esittämiseksi lyhytvuokralaiselle. Tässä

vaihtoehdossa osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu lyhytvuokralaisen aiheuttamasta vahingosta olisi tuottamusvastuuta. Osakkeenomistajan olisi käytettävissään olevin keinoin valittava huolellisesti vuokralaisensa ja ohjeistettava tätä osakehuoneiston ja taloyhtiön yhteisten tilojen käytöstä vahingon riskin vähentämiseksi.

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on esitetty arvioitavaksi myös, tulisiko laissa säätää lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan erityisestä velvollisuudesta vakuutuksen hankkimiseen lyhytvuokralaisten yhtiölle ja/tai toisille osakkeenomistajille tai asukkaille aiheuttaman vahingon korvaamiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena olisi ennalta turvata yhtiön ja muiden osakkeenomistajien ja asukkaiden asema tulevan mahdollisen vahingon varalta. Ehdotukseen liittyy osin vastaavia ongelmia kuin mahdolliseen lyhytvuokraukseen sovellettavaan erityiseen osakkeenomistajan (isännän)vastuuseen lyhytvuokralaisen aiheuttamasta vahingosta. Mahdollista vakuuttamisvelvollisuutta koskevaa sääntelyä varten olisi pystyttävä ennalta selkeästi määrittelemään sellainen lyhytvuokraus, johon velvollisuutta sovellettaisiin. Lyhytvuokrauksen laajuus ja järjestämistavat voivat vaihdella huomattavasti, minkä johdosta olisi vaikea perustella, miksi juuri tietynlaiseen lyhytvuokraustoimintaan erotuksena muunlaisesta vahinkoriskiä nostavasta tai nostamattomasta osakehuoneiston käyttötavasta poiketen tulisi liittää erityinen vakuuttamisvelvollisuus. Tällaisen sääntelyn valmisteleminen edellyttäisi lisäksi kattavaa selvitystä siitä, minkä laajuista ja minkälaisin tarkemmin ehdoin otettavaa vakuutusturvaa laissa tulisi edellyttää, minkä toteaminen edellyttäisi vakuutusmarkkinoiden riittävän perusteellista selvittämistä. On epäselvää, missä määrin lyhytvuokraus tosiasiassa nostaa vahinkoriskiä huoneiston muuhun käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön verrattuna, minkä johdosta erityiselle vakuuttamiselvollisuudelle on vaikea löytää erityisiä perusteita. Vakuuttamisvelvollisuutta koskevan sääntelyn yhteydessä tulisi ratkaistavaksi myös se, tulisiko asunto-osakeyhtiön ajantasaisesti valvoa osakehuoneiston käyttöä ja vakuutusvelvollisuuden noudattamista vai arvioitaisiinko vakuutusvelvollisuuden laiminlyöntiä vasta jälkikäteen vahingon aiheuduttua. Ensin mainitussa tilanteissa vakuutusvelvollisuuden laiminlyömiseen tulisi ilmeisesti voida puuttua asunto-osakeyhtiölain mukaisilla keinoilla, joista kyseeseen voisi lähinnä tulla osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.

Lyhytvuokrauksesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen. Valmistelun yhteydessä on esitetty harkittavaksi, tulisiko asunto-osakeyhtiölaissa säätää lyhytvuokrausta harjoittavalta osakkeenomistajalta perittävästä erityisestä korotetusta yhtiövastikkeesta. Ehdotuksen tarkoituksena olisi ottaa huomioon, että korotetulla vastikkeella tulisi katetuksi lyhytvuokrauksesta yhtiölle aiheutuvia lisäkustannuksia, jotka voivat liittyä esimerkiksi yhtiön yhteisten tilojen kasvaneeseen siivoamisen tarpeeseen tai tilojen kulumiseen.

Ehdotusta on tarpeen arvioida AOYL:n vastikkeenmaksua koskevien säännösten ja yleisten periaatteiden valossa. Arvioinnin lähtökohdaksi voidaan ottaa se, että yhtiövastikkeella tulevat katetuksi lähtökohtaisesti kaikki yhtiön tarkoituksen toteuttamisen edellyttämät menot ja osakkeenomistajat ovat velvollisia yhtiövastikkeen maksamiseen yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaisesti. Vastikeperinnän käytännön järjestämiseksi yhtiöjärjestyksessä määrätään yleensä käytännössä verrattain kaavamaisista vastikeperusteista, kuten huoneiston pinta-alasta tai osakkeiden lukumäärästä taikka muuten riittävän selkeästi todettavissa olevasta perusteesta, kuten hyödykkeen todellisesta tai luotettavasti arvioitavissa olevasta kulutuksesta. Laissa on lisäksi erityiset säännökset vesikustannusten jakamisesta luotettavasti mitatun todellisen kulutuksen perusteella. Käytännössä asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksen vastikeperusteita koskevista määräyksistä seuraa yleensä, etteivät osakkeenomistajat käytännössä maksa yhtiövastiketta tarkasti ottaen siinä suhteessa, kuin juuri heidän osakehuoneistojensa käytöstä ja/tai yhtiön yhteisten tilojen käytöstä heidän toimestaan tosiasiassa aiheutuu yhtiön kiinteistön ja rakennuksen tai osakehuoneistojen hoidon tai kunnossapidon tarvetta. Osakkeenomistajien oletetaan osakkeet hankkiessaan hyväksyneen yhtiön toiminnasta aiheutuvien kulujen kattamisen AOYL:n säännösten ja yhtiöjärjestyksen vastikeperusteiden mukaisesti.

Korotettua yhtiövastiketta koskevan ehdotuksen tavoitteena olisi sen varmistaminen, että lyhytvuokrauksen harjoittamisesta mahdollisesti aiheutuva lisäkustannus tulisi lyhytvuokrausta harjoittavien osakkeenomistajien maksettavaksi. Toisaalta epäselvää on, missä määrin tällaisen kustannuksen kattaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa yhtiövastikkeita koskevaa sääntelyä muuttamalla. Asian arvioinnissa on otettava huomioon ensinnäkin se, että yhtiövastikkeen määräytymisen lähtökohtana ovat yhtiöjärjestyksen vastikeperusteet. On epäselvää, voiko ja milloin lyhytvuokrauksen harjoittamisesta ylipäätään aiheutua osakehuoneiston muusta lain sallimasta käytöstä poikkeavia kustannuksia. Lyhytvuokrauksesta aiheutuva yhtiön kustannusten lisääntyminen esimerkiksi kohonneiden siivouskulujen, yhtiön yhteisten tilojen kulumisen tai jätehuoltokustannusten nousun näkökulmasta voi olla käytännössä vaikea todeta ja osoittaa yksiselitteisesti tietyille lyhytvuokrausta harjoittaville osakkaille kaavamaista vastikkeen korottamisen kerrointa soveltamalla. Näin on erityisesti silloin, jos/kun eri osakehuoneistoja käytetään lyhytvuokraukseen eri aikoina ja erilaisia määriä. Tällöin yhtiövastikkeen kaavamainen korotus voinee johtaa lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden kasvamiseen ehdotuksen tarkoituksen vastaisesti siten, että korotettua vastiketta peritään myös lyhytvuokrauksesta, joka ei lisää kustannuksia, mikä voi viime kädessä olla ongelmallista osakkeenomistajan omaisuudensuojan kannalta. Lisäksi olisi käytännössä vaikea arvioida, kuinka suuri yhtiövastikkeen korotuksen tulisi eri tilanteissa olla. Käytännössä kustannuksiin voidaan taloyhtiössä vaikuttaa myös yhtiön tarjoamien asumispalvelujen ehdoilla.

Edellä esitetysti osakehuoneiston käyttö lyhytvuokraukseen voi tarkoittaa oleellista yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaista käyttöä silloin, kun toiminnasta aiheutuvat tosiasialliset kustannukset yhtiön kannalta poikkeavat tavanomaisesta asumisesta (vrt. AOYL 8:2.1 §:n 3 kohta ja siitä esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa mainittu). Näin arvioituna kustannusten kattamista tulisi lähestyä ennen muuta siitä näkökulmasta, että osakehuoneiston käyttöön lyhytvuokraukseen voisi puuttua merkittävän kustannusvaikutuksen perusteella. Näin toimittaessa mahdollista on, että lyhytvuokrausta harjoittava osakkeenomistaja on muuten kuin korotettua yhtiövastiketta maksamalla halukas korvaamaan toiminnasta yhtiölle tosiasiassa aiheutuvat ylimääräiset kulut sen varmistamiseksi, ettei huoneiston käytön katsota tarkoittavan oleellisesti yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaista käyttöä.

2.3.2 Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo

2.3.2.1 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

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

Käytännössä kiinteistöalan järjestöt suosittavat, että osakkeiden luovuttamisesta vastikkeetta asunto-osakeyhtiölle laaditaan erillinen lahjakirja. Toisaalta asunto-osakeyhtiölle lahjana tulevien omien osakkeiden vastaanottaminen ei yhtiön ja sen muiden osakkeenomistajien kannalta ole sikäli aidosti vastikkeetonta, että osakkeiden vastaanottaminen vaikuttaa muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Vaikutus voi olla erityisen merkittävä, jos osakeryhmään liittyy maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta ja/tai yhtiössä on käytössä yhtiölainajärjestely.

Omien osakkeiden vastikkeetonta hankkimista koskevaa asunto-osakeyhtiölain sääntelyä on edellä mainituista syistä perusteltua arvioida siitä näkökulmasta, miten tällaisen hankinnan merkitys yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta tulee

ottaa huomioon päätöksentekovaatimuksissa. Arvioinnissa on tarpeen kiinnittää huomiota sekä hankintapäätöksen tekemiseksi vaadittavaan yhtiökokouksen enemmistöön tai määräenemmistöön sekä hankintapäätöksen tietovaatimuksiin.

Työryhmä on arvioinut seuraavaa kolmea sääntelyvaihtoehtoa omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa koskevan sääntelyn kehittämiseksi:

1) **Selvennetään, milloin omien osakkeiden hankintaa pidetään vastikkeettomana.** Tässä vaihtoehdossa omien osakkeiden hankintaa pidettäisiin vastikkeettomana silloin, kun yhtiö saa omat osakkeensa vastikkeetta eikä yhtiölle tuleviin osakkeisiin liity maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta tai yhtiölainaosuutta. AOYL 18 luvun 2 §:n 3 kohdan soveltamisalarajausta voitaisiin täsmentää siten, ettei tällaisiin omien osakkeiden vastikkeettomiin hankintoihin sovellettaisi lain 18 luvun säännöksiä. Tässä vaihtoehdossa yhtiökokouksen toimivalta asiasta päättämiseen yksinkertaisella enemmistöllä seuraisi käytännössä AOYL 7:2.2 §:n 3 kohdasta. Päätösvaatimus ei kuitenkaan kävisi nimenomaisesti ilmi laista, mikä voi tarpeettomasti vaikeuttaa lain lukemista. Omien osakkeiden vastikkeettomaan hankintaan ei tällöin myöskään sovellettaisi lain 18 luvun säännöksiä suunnatusta hankinnasta tai hankintavaltuutuksesta mainitsemisesta yhtiökokouskutsusta eikä hankkimispäätöksen sisällöstä, mikä voi rajoittaa osakkeenomistajien mahdollisuuksia arvioida tällaisen päätöksen vaikutuksia. Jos omien osakkeiden vastikkeeton hankinta rajattaisiin edelleen lain 18 luvun säännösten soveltamisen ulkopuolelle, tällaisten osakkeiden mitätöimiseen tai edelleen luovuttamiseen ei suoraan lain nojalla sovellettaisi myöskään asiaa koskevia omien osakkeiden hankintaa koskevia erityissäännöksiä.

2) **Lisätään omien osakkeiden vastikkeeton hankinta asunto-osakeyhtiölain 18 luvun soveltamisalaan ja edellytetään hankkimispäätökseltä määräenemmistöä eräissä tilanteissa.** Tässä vaihtoehdossa kumottaisiin AOYL 18:2 §:n 3 kohta, minkä johdosta myös vastikkeettomaan omien osakkeiden hankintaan sovellettaisiin 18 luvun säännöksiä. Yhtiökokouksen toimivalta ja päätöksenteossa noudatettava menettely olisivat tällöin nykyistä selvemmin pääteltävissä laista. Yleisten yhtiökokousta koskevien säännösten (ml. päätösehdotusten saatavilla pito ja lähettäminen pyynnöstä) lisäksi päätöksen tekemiseen sovellettaisiin velvollisuutta mainita hankintapäätösehdotuksesta yhtiökokouskutsussa (AOYL 18:4.4 §) sekä päätöksen sisältöä koskevia vaatimuksia (AOYL 18:5 §). Ilman erillistä sääntelyä AOYL 18:2.3 §:n kumoamisesta seuraisi käytännössä, että kaikkiin vastikkeettomiin omien osakkeiden hankkimista koskeviin päätöksiin

sovellettaisiin määräenemmistövaatimusta. Määräenemmistövaatimuksen on toisaalta esitetty tiukentavan päätöksentekovaatimuksia tarpeettomasti ainakin silloin, kun osakeryhmään ei kohdistu maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta eikä yhtiölainaosuutta (ts. kun hankinta on tässä mielessä ”aidosti vastikkeeton”). Tämän johdosta vaihtoehdossa otettaisiin huomioon voimassa olevaa lakia vastaava mahdollisuus omien osakkeiden hankinnasta päättämiseen yhtiökokouksen yksinkertaisella enemmistöllä, jos saanto on yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta aidosti vastikkeeton.

Käytännössä omien osakkeiden hankintatilanteet voivat poiketa toisistaan olennaisesti sen suhteen, miten hankinta vaikuttaa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen osakkaiden kesken. Siksi omia osakkeita myös vastikkeetta hankittaessa on perusteltua kiinnittää huomiota siihen, miten hankinta vaikuttaa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen. AOYL 18 luvun säännöksiä sovellettaessa mainittu voisi seurata yhtiökokouskutsua sekä päätöksen sisältöä koskevista vaatimuksista. Viimeksi mainitun osalta lain 18 luvun 5 §:ää voi olla perusteltua täydentää siten, että omien osakkeiden hankkimista koskevassa päätöksessä olisi mainittava, miten menettely vaikuttaa osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Osakkaat voisivat siten huomioida vaikutukset harkinnassaan ja osallistua päätöksentekoon tietoisena osakkeiden hankinnan taloudellisista vaikutuksista.

3) **Lisätään omien osakkeiden vastikkeeton hankinta asunto-osakeyhtiölain 18 luvun soveltamisalaan siten, että hankinnasta voidaan päättää aina yksinkertaisella enemmistöllä.** Tämä vaihtoehto vastaisi edellä esitettyä 2-vaihtoehtoa kuitenkin siten, että omien osakkeiden vastikkeettomasta vastaanottamisesta voitaisiin aina päättää lain 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä. Saman päätösvaatimuksen noudattaminen kaikissa omien osakkeiden vastikkeettoman hankinnan tilanteissa olisi lainsäädäntöteknisesti ja lain soveltamisen kannalta yksinkertaisin vaihtoehto. Se mahdollistaisi samalla yhtiökokouksen päätöksenteon tehokkaimmin sen estämiseksi, että osakkeet yhtiölle luovuttamisen sijasta luovutettaisiin yhtiön kannalta haitallisella tavalla vastikkeetta uudelle omistajalle (jolta ei esim. saada perittyä yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi). Toisaalta vaihtoehto ei ota huomioon sitä, että vastikkeetta yhtiölle tuleviin osakkeisiin voi liittyä määrältään huomattava yhtiölainaosuus, joka voi kasvattaa muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuutta tavalla, jota nämä eivät ole voineet ottaa huomioon (vrt. yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat vaatimukset osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden kasvaessa).

2.3.2.2 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

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

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen määräenemmistöllä (AOYL 6:34.1 §) ja muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston suostumuksella on sinänsä riittävä keino osakehuoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseksi (sillä edellytyksellä, että osakehuoneiston omistaja vastaa tarvittaessa uuden käyttötarkoituksen edellyttämistä muutostöistä omalla kustannuksellaan). AOYL 6:35.1 §:n 4 kohtaan perustuva suostumusvaatimus osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden lisäämiselle voi kuitenkin yhdenkin osakkeenomistajan suostumuksen puuttuessa johtaa siihen, että tällaisen osakehuoneiston yhtiövastikeperustetta ei voida muuttaa siten, että vastikeperuste vastaa muiden saman käyttötarkoituksen huoneistojen vastikeperustetta. Toisaalta viimeksi mainittua vastikeperustetta voidaan yleensä pitää asianmukaisena kustannusten jakoperusteena saman käyttötarkoituksen osakehuoneistojen kesken ja vastikeperusteen muuttamisella voidaan edistää käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevan huoneiston arvoa ja käytettävyyttä tavalla, josta viime kädessä yleensä myös yhtiö ja sen muut osakkaat hyötyvät verrattuna siihen, ettei vastikeperustetta käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä muutettaisi (vrt. esim. osakehuoneistojen arvon pysyvästä alentumisesta johtuvat jatkuvat ongelmat vastikkeiden perimisessä).

On perusteltua arvioida yhtiövastikeperusteen muuttamisen helpottamista huoneiston käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä. Muutoksella voitaisiin helpottaa erityisesti liikehuoneistojen käyttötarkoituksen muuttamista asuinhuoneistoiksi alueellisen rakennemuutosten huomioon ottamiseksi, huoneistojen vajaakäytön vähentämiseksi ja arvon säilyttämiseksi. Käytännössä ehdotus tarkoittaisi sitä, että suuressa osassa yhtiöistä yksi osakas tai pieni osakkaiden määrävähemmistö ei voisi estää muutosta, joka on yhtiön kannalta perusteltu ja muiden osakkaiden hyväksyttävissä.

2.3.2.3 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen

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

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

AOYL 6:38 §:ssä tarkoitettua helpotettua purkamispäätöstä koskevan sääntelyn toimivuuden ja muutostarpeiden arviointi edellyttää lain vaatimusten tarkastelua kohta kohdalta sen arvioimiseksi, onko tarpeen ja jos niin miten, vaatimuksia keventää osakkeenomistajien suojantarve huomioiden. Seuraavassa käydään läpi kukin päätöksentekoa koskeva lain vaatimus arvioimalla yhtäältä suojan kohdetta, toisaalta vaatimuksesta aiheutuvaa hallinnollista taakkaa/kustannuksia tai muuta vaikeutta tarvittavan päätöksen aikaansaamiseksi.

Kokouskutsun sisältö

Jos kokouskutsu koskee AOYL 6:38 §:ssä tarkoitettua kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutusta, kutsussa on kehotettava osakkeenomistajia selvittämään, miten päätös vaikuttaa heidän verotukseensa ja yhtiön osakkeiden käyttämiseen velan vakuutena (AOYL 6:19.3 §). Luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen vaikutukset voivat olla osakkaan kannalta hyvin merkittäviä, jotka tämän on aina tarpeen selvittää ennen kuin päättää kannastaan päätösehdotukseen. Yhtiö ei voi selvittää päätöksen vaikutusta osakkaiden kannalta, joten tällaisten selvitysten puuttuminen ei voi olla myöskään yhtiökokouksen päätöksen moiteperuste (HE 210/2018 vp, s. 46). Yhtiökokouskutsussa edellytettävä erityinen maininta ei lisänne päätöksen tekemisen kustannuksia tarpeettomasti tavanomaiseen yhtiökokouskutsun laatimiseen verrattuna ja on tarpeellinen sen varmistamiseksi, että osakkeenomistajat voivat muodostaa riittävän perustellun kannan päätöksen tekemiseksi.

Kutsuaika ja -tapa

Kutsu AOYL 6:38 §:ssä tarkoitetusta luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen on toimitettava aikaisintaan neljä kuukautta ja viimeistään kahta kuukautta ennen yhtiökokousta. Kokouskutsu on samassa ajassa ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin (AOYL 6:20.4 §). Tavanomaista pidempi kokouskutsuaika on tarpeen, koska yhtiökokouksen päätöksellä on aina pitkälle meneviä vaikutuksia osakehuoneistojen käyttöön, minkä lisäksi päätös vaikuttaa huomattavasti osakkaiden päivittäiseen elämään ja toimintaan. Kokouskutsun rekisteröimisellä kaupparekisteriin voidaan varmistaa, että yhtiön ja osakkeenomistajien velkojilla on mahdollisuus saada riittävän ajoissa etukäteen tieto siitä, että yhtiössä on tarkoitus päättää kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisesta (HE 210/2018 vp, s. 46–47).

Päätösehdotuksessa on kyse osakkeenomistajien kannalta ainutlaatuisesta ja yhtiön kannalta lopullisesta asiasta, jonka selvittäminen voi edellyttää tavanomaista suurempaa vaivaa ja aikaa (vrt. esim. AOYL 6:19.3 §:n esitöissä mainittu). Säännöksen mukainen vähimmäiskutsuaika vastaa käytännössä tavanomaisen yhtiökokouskutsun enimmäiskutsuaikaa (2 kk, vrt. AOYL 6:20.1 §). Erityisen kutsuajan noudattaminen voi johtaa enintään joitakin viikkoja tai kuukausia pidempään päätöksentekomenettelyyn, mistä ei yleensä aiheudu erityistä haittaa.

Yhtiökokouskutsun rekisteröinti kaupparekisteriin on yhtiön ja sen osakkeenomistajien velkojien kannalta käytännössä ainoa mahdollisuus saada ennakolta tieto tällaisen päätöksen valmistelusta, jolleivat yhtiö tai osakkeenomistaja itse ryhdy toimiin. Rekisteröinnistä ei aiheudu merkittäviä uusien asiakirjojen laatimisen kustannuksia,

koska yhtiön on lain vaatimusten noudattamiseksi joka tapauksessa laadittava kokouskutsu. Kutsu rekisteröidään kaupparekisteriin paperilomakkeella, johon liitetään yhtiökokouskutsu ja kuitti käsittelymaksusta. Ilmoituksen tekeminen maksaa 50 euroa. Vaatimuksen noudattaminen ei lisää olennaisesti päätöksenteon kuluja.

Lain 6 luvun 39 §:ssä tarkoitetuista purkavaa uusrakentamista koskevista selvityksistä on mainittava osakehuoneistosta annettavassa isännöitsijäntodistuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:n 11 kohdan perusteella. Vastaavaa vaatimusta on syytä harkita AOYL 6:38 §:ssä tarkoitetun päätöksen kohdalla sen varmistamiseksi, että mahdollisella osakkeenostajalla on käytettävissään tämä tieto jo kokouskutsun ja kokouksen välisenä aikana.

Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen ja lähettäminen

Jos päätös koskee AOYL 6:38 §:ssä tarkoitettua luovutusta ja selvitystilaa, on tavanomaiset yhtiökokousasiakirjat ja asiaa koskeva päätösehdotus liitteineen ja lausunto toimitettava osakkeenomistajille sekä viivytyksettä yhtiön tai osakkeenomistajan velkojalle, jos tämä sitä pyytää. Asiakirjat on lisäksi pidettävä osakkeenomistajien sekä yhtiön ja osakkeenomistajien velkojien nähtävinä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Lähettämisestä saa periä yhtiön ja osakkeenomistajien velkojilta hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun (AOYL 6:22.3 §).

Kokousasiakirjojen toimittaminen kaikille osakkaille on tarpeen kiinteistön ja rakennuksen luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen merkittävyyden ja ainutlaatuisuuden vuoksi. Koska yhtiökokouksen päätöksellä on pitkälle meneviä vaikutuksia myös yhtiön ja osakkeenomistajan velkojaan, säädetään laissa näiden oikeudesta kokousasiakirjojen saamiseen. Velkojien osalta kokousasiakirjojen lähettäminen edellyttää erillistä pyyntöä, jonka perusteella asiakirjat on toimitettava viivytyksettä. Asiakirja-aineiston laajuuden vuoksi on yleensä suotavaa, että asiakirjat toimitetaan sähköisessä muodossa osakkaan tai velkojan yhtiölle tätä varten ilmoittamaan sähköposti- tai muuhun vastaavaan osoitteeseen. Käytännössä osakkaan on ilmoitettava yhtiölle velkojansa yhteystiedot (HE 210/2018 vp, s. 47).

Yhtiökokousasiakirjojen toimittamisesta osakkeenomistajille myös ilman pyyntöä seuraa yhtiölle ylimääräisiä kustannuksia, joita on toisaalta mahdollista rajoittaa saattamalla aineisto saataville esimerkiksi yhtiökokouskutsussa ilmoitettavassa verkko-osoitteessa ja/tai muuten sähköisesti. Asiakirjojen toimittamista ja nähtävänä pitämisestä ei sinänsä seuraa muita päätöksentekoon sovellettavia säännöksiä pidemmälle meneviä vaatimuksia aineiston laatimiseen. Yhtiön ja

osakkeenomistajien velkojille toimitettavasta aineistosta ei seuraa merkityksellistä ylimääräistä kustannusta, koska yhtiöllä on näissä tilanteissa oikeus kohtuulliseen, käytännössä kustannusvastaavaan, maksuun.

Päätöksen edellyttämä määräenemmistö

Päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on oltava vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista (AOYL 6:38.1 §). Luvun 20 ja 22 §:ssä säädetyn vähintään kahden kuukauden kokouskutsuajan ja kokouskutsuaineiston, päätöksen moitekanteen oikeudenkäyntikuluriskiä koskevan 26 luvun 2 a §:n säännöksen ja 6 luvun 38 §:n 3 momentin osakkaan hallintaoikeuden kestosta säädetyn perusteella ei ole pidetty välttämättömänä edellyttää määräenemmistön laskemista yhtiön kaikista osakkeista (HE 210/2018 vp, s. 48).

Vaadittava määräenemmistö vastaa luvun 39 §:ssä säädetyn purkamisen ja uusrakentamisen päätöksentekovaatimusta, jota on lain esitöissä käsitelty/perusteltu seuraavasti (HE 210/2018 vp, s. 35–36):

> *”On esitetty, että 2/3:aa suurempi määräenemmistövaatimus käytännössä estäisi purkavan uusrakentamisen enintään 10 huoneiston yhtiöissä. Käytännössä mahdollisuus taloudellisesti kannattavaan purkavaan uusrakentamiseen on yleensä vain hyvien liikenneyhteyksien varrella kasvukeskusten kysytyillä rakennetuilla alueilla, joilla on suhteellisen vähän näin pieniä taloyhtiöitä. Voimassa olevan AOYL:n mukaisessa päätöksenteossa suostumusvaatimukset voidaan sivuuttaa tuomioistuimen päätöksellä yhtiön ja osakkaiden hyötyjen ja haittojen kokonaisarvioinnin perusteella vain sulautumisessa, jota kannattavilla on vähintään 4/5 sulautuvan yhtiön kaikista osakkeista. Toisaalta on riittävää, että tällainen enemmistö lasketaan yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, mikäli päätöksen sisältövaatimuksissa on otettu huomioon osakkaan hallintaoikeus, yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövastikeperusteiden jatkuvuus ja osakkaiden tiedonsaantia päätettäväksi tulevasta purkavasta uusrakentamisesta parannetaan ja aikaistetaan riittävästi.”*

Selvitystilaa ja luovutusta koskeva päätös poikkeaa yhtiön toiminnan jatkuvuuden ja osakkeenomistajien aseman osalta olennaisesti niistä päätöksistä, jotka asuntoosakeyhtiölain mukaan edellyttävät 2/3-määräenemmistöä. Tämän johdosta on perusteltua asettaa kynnys tällaiselle päätökselle jatkossakin voimassa olevaa lakia vastaavasti tavanomaista määräenemmistöä korkeammalle. Toisaalta vaadittava määräenemmistö tulee laskettavaksi yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista.

Määräenemmistövaatimuksen asettaminen korkeammalle tai matalammalle tasolle ei välittömästi vaikuta päätösehdotuksen valmisteluun eikä päätöksenteon järjestämiseen liittyviin kustannuksiin. Korkeampi määräenemmistö voi jossakin määrin vaikeuttaa päätöksen tekemistä silloin, kun osakkeenomistajien kannat yhtiön toiminnan jatkamisen kannattavuuden suhteen poikkeavat toisistaan. Toisaalta korkeamman määräenemmistövaatimuksen noudattaminen lisää todennäköisyyttä siitä, että päätös on yhtiön ja kaikkien sen osakkeenomistajien kannalta perusteltu. Määräenemmistövaatimusta on tarkasteltava rinnan sen kanssa, minkälaisia sisältö- ja muita vaatimuksia päätöksen tekemiselle muutoin asetetaan.

Päätöksen aineelliset edellytykset

Luovutusta ja selvitystilaa koskeva määräenemmistöpäätös edellyttää, että yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen ja purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa. Vaatimukset ovat tarpeen osakkaan omistuksen arvon säilyttämiseksi ja osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun huomioon ottamiseksi (HE 210/2018 vp, s. 48).

Momentin 1 kohdan mukaan luovutuspäätöksen edellytyksenä on, että yhtiön vastuulla oleva kiinteistön ja rakennuksen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Tuhoutumistilanteiden (ks. HE 24/2009, s. 150–151) lisäksi säännös soveltuu muihinkin tilanteisiin, joissa olemassa olevan rakennuksen peruskorjauskulut olisivat selvästi suuremmat kuin peruskorjauksen vaikutus osakehuoneistojen käypään arvoon. Käytännössä ainakaan taantuvan alueen asunto-osakeyhtiöissä mitään merkittävää peruskorjausta ei voi toteuttaa siten, että korjaus nostaisi osakehuoneistojen arvoa niiden vastikeperusteen mukaista korjauskustannusosuutta vastaavasti. Toisaalta peruskorjaus voi parantaa osakehuoneistojen käytettävyyttä toteutushetken osakkaiden kannalta merkittävästi ja olla tarkoituksenmukainen ottaen huomioon asumis- ja muita käyttötarpeita vastaava vaihtoehtoinen tilatarjonta ja sen näkymät paikkakunnalla. Käytettävyyden merkitys arvioinnissa voi korostua erityisesti taantuvilla alueilla, joilla vaihtoehtoisesta tilatarjonnasta voi olla puutetta ja yhtiön purkuvaihtoehdossa odotetavissa oleva osuus netto-omaisuudesta on pieni. Lisäksi esimerkiksi toimintarajoitteisten asukasosakkaiden kannalta asunnon säilyminen samassa rakennuksessa tai alueella voi olla välttämätöntä itsenäisen asumisen ja elämän jatkumisen kannalta.

Asumisturvallisuuteen liittyvien näkökohtien huomioon ottamiseksi huomattavan vahingon arvioinnissa otetaan huomioon myös osakehuoneistojen käytettävyys huoneistojen käyttötarkoituksen mukaisten tarpeiden kannalta. Käytettävyyttä arvioidaan taloyhtiökohtaisesti yleisesti, joten arvioinnissa ei edellytetä osakaskohtaista arviota. Käytettävyyden arvioinnissa otetaan huomioon myös osakkaalle yhtiön purkamisen yhteydessä tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta. Jako-osuuden määrä ja maksuehdot voivat vaikuttaa olennaisesti siihen, miten osakas voi hankkia käyttötarpeitaan vastaavan huoneiston tai vaihtoehtoisen sijoituskohteen. Käytännössä momentin poikkeussääntö soveltuu lähinnä tilanteisiin, joissa osakehuoneistot tai merkittävä osa niistä on asetettu tai tullaan lähiaikoina asettamaan käyttökieltoon kohteen kunnon puutteiden tai ilmeisen terveyshaitan perusteella.

Lain pääsääntöjen perusteella osakkaat lähtökohtaisesti realisoivat osakehuoneistonsa niihin oikeuttavien osakkeiden vapaaehtoisilla luovutuksilla. Samoihin aikoihin luovutettavien saman yhtiön osakkeiden luovutushinnat määräytyvät pääosin osakehuoneistojen ominaisuuksien ja kunnon perusteella. Momentissa säädettävässä poikkeustapauksessa määräenemmistö voi käytännössä päättää yhtiön kaikkien osakehuoneistojen, rakennusten ja kiinteistön ja niihin liittyvien oikeuksin luovuttamisesta. Osakkeiden hinnanmuodostusta koskevien periaatteiden ja niihin perustuvien osakkaiden oikeutettujen odotusten ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamiseksi on tarpeen, että yhtiön netto-omaisuuden jako-osuuksien määrittelyssä otetaan huomioon sekä osakehuoneistojen käyvät arvot että niihin oikeuttavien osakkeiden tuottamat muut oikeudet ja velvollisuudet (HE 210/2018 vp, s. 49–50).

Luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen edellytyksenä olevalla huomattavan vahingon kriteerillä pyritään varmistamaan se, että osakkeenomistajan lähtökohtaisesti vahvaksi tarkoitetusta hallintaoikeuden jatkuvuuden suojasta poiketaan vain erittäin painavin edellytyksin. Voimassa olevan lain säännös poikkeaa vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n 3 momentista, jossa puhuttiin vain yhtiön toiminnan jatkamisen osakkeenomistajille tuottamasta huomattavasta vahingosta erittelemättä tarkemmin vahingon aiheutumista osakkeiden arvon ja osakehuoneiston käytettävyyden kannalta.

Osakkeiden arvon ja osakehuoneiston käytettävyyden kriteerit poikkeavat siten toisistaan, että vailla tosiasiallista käypää arvoa olevat osakkeet voivat tuottaa hallintaoikeuden huoneistoon, jolla on osakkeenomistajille välitöntä käyttöarvoa esimerkiksi asumisen järjestämiseksi. Käyttöarvoon vaikuttavat osakkeenomistajien subjektiiviset tarpeet ja odotukset asumisen laadusta sekä mahdollisuudet vaihtoehtoisen asumisen järjestämiseksi. Toisaalta käyttöarvon arviointi on haastavaa verrattuna osakehuoneiston käypään arvoon ja osakkeenomistajien odotukset

sen suhteen, onko purkamispäätöksen edellytyksiä harkittaessa syytä kiinnittää huomiota osakeomistuksen taloudelliseen ulottuvuuteen (ts. yhtiön rakennusten kunnossapidon jatkamisen mielekkyys, mahdollisuus jako-osuuteen netto-omaisuudesta) vai välittömään käyttöarvoon yksittäisen osakkeenomistajan kannalta[106], vaihtelevat. Toisaalta mahdollista on, että yhtiön ja osakeomistuksen käytyä taloudellisesti arvottomaksi, ei näköpiirissä ole pitkälle meneviä mahdollisuuksia jatkaa yhtiön toimintaa siten, että osakkeenomistajat voivat hyötyä myöskään huoneistojen käyttöarvosta. Lakiehdotuksen perusteluissa yhtiön nettovarojen arvo liitetään lisäksi käyttöarvoon siten, että osakehuoneistojen käytettävyyteen liittyvien subjektiivisten tarpeiden arvioinnissa voidaan ottaa huomioon, mahdollistaako osakkeenomistajalle tuleva jako-osuus asumisen järjestämisen muuten riittävällä tavalla.

Purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoon liittyvän päätöksen edellytyksen osalta edellytetään käytännössä verrattain pitkälle menevää tapauskohtaista arviota kunkin osakehuoneiston käyvästä arvosta. Lain esitöissä tätä perustellaan muun muassa sillä, että vaihtoehtona säännöksessä tarkoitetulle päätökselle on osakkeista luopuminen kunkin osakkeenomistajan toimesta vapaaehtoisin luovutuksin. Sääntelyn mallina on tältä osin käytetty purkamisen ja uusrakentamisen yhteydessä laadittavaa selvitystä kunkin osakehuoneiston käyvästä arvosta. Toisaalta tilanteessa, jossa kunnossapidon jatkamisesta seuraavan huomattavan vahingon kriteerit täyttyvät, ei osakehuoneistoilla välttämättä käytännössä ole niiden yksilöllisistä ominaisuuksista johtuvia toisistaan olennaisesti poikkeavia, nettovarojen jakoperusteisiin vaikuttavia, käypiä arvoja. Päätöstä tehtäessä ei tällöin ole perusteltua kiinnittää huomiota esimerkiksi siihen, miten yksittäisen osakkeenomistajan huoneiston ominaisuudet (esim. osakkeenomistajan muutostyöt ja/tai yhtiöjärjestyksestä johtuvat erilaiset oikeudet ja velvollisuudet) voivat vaikuttaa huoneiston käypään arvoon suhteessa muihin osakehuoneistoihin.

Arvioinnissa on syytä ottaa huomioon, että yksilöllisen selvityksen tuottaminen jokaisen osakehuoneiston käyvästä arvosta ja selvityksen arviointi osakehuoneistojen kunnon ja arvonmäärityksen osalta erityistä asiantuntemusta omaavan riippumattoman asiantuntijan toimesta on omiaan nostamaan päätöksenteon kustannuksia. Toisaalta yksittäisten osakehuoneistojen käyvän arvon merkitys nettovarojen jakoperusteena vaihtelee sen mukaan, kuinka suuri arvo yhtiön

106 Yksittäisen osakkeenomistajien välittömän asumistarpeen turvaamisessa on otettava huomioon myös viime kädessä kunnan sosiaalihuoltolainsäädäntöön perustuva velvollisuus järjestää asumispalveluja henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä, eivätkä itse tai asuntoviranomaisten tuella pysty järjestämään itselleen kohtuullisia asuinoloja tai korjaamaan puutteita asumisessaan.

rakennuksilla ja kiinteistöllä tai niihin kohdistuvalla käyttöoikeudella viime kädessä on. Jos luovutuksen ja velkojen maksun jälkeen jäljelle jäävät osakkaille jaettavat nettovarat ovat verrattain vähäiset, ei välttämättä ole perusteltua käyttää huomattavia resursseja osakehuoneistojen käypien arvojen määrittelyyn ja määrittelyä koskevaan riippumattoman asiantuntijan lausuntoon, jonka laatimisen kustannukset voivat viime kädessä estää päätöksen tekemisen tai ainakin vähentää osakkeenomistajille jaettavissa olevia nettovaroja.

Päätösehdotuksen sisältö

Päätösehdotusta koskevan säännöksen (AOYL 6:38.2 §) tarkoituksena on varmistaa, että luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen valmistelun yhteydessä selvitetään riittävällä tavalla menettelyn ehdot ja vaikutukset yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta. Säännös turvaa myös sitä, että päätöksen tekevät osakkeenomistajat voivat riittävällä tavalla arvioida päätöksen vaikutuksia kannaltaan. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitoa ja toimittamista koskevista vaatimuksista seuraa lisäksi, että yhtiön ja osakkeenomistajan velkojat voivat päätösehdotuksen perusteella arvioida päätöksen vaikutusta omaan asemaansa.

Kutakin päätösehdotuksen sisältövaatimusta on tarpeen arvioida erikseen sen varmistamiseksi, että päätösehdotuksen laatimisesta ei aiheudu tarpeettoman suuria kustannuksia. Asian merkitys huomioon ottaen päätösehdotus ei kuitenkaan saa olla liian suppea. Seuraavassa päätösehdotuksen sisältöä arvioidaan kukin vaatimus kerrallaan

- **Ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot (AOYL 8:38.2 §:n 1 kohta).** Vaatimus on perusteltu osakkeenomistajien suojan kannalta eikä yleensä aiheuta merkittävää lisäkustannusta, kun luovutuksesta on neuvoteltu säännöksessä tarkoitetut seikat huomioon ottaen.

- **Ehdotukset selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi (AOYL 8:38.2 §:n 2 kohta)**: Vaatimus on perusteltu osakkeenomistajien suojan kannalta eikä yleensä aiheuttane merkittävää lisäkustannusta, kun luovutuksesta on neuvoteltu ja selvitysmenettelyä suunniteltu säännöksessä tarkoitetut seikat huomioon ottaen.

- **Ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta (AOYL 8:38.2 §:n 3 kohta):** Vaatimus on perusteltu

osakkeenomistajien suojan kannalta eikä yleensä aiheuta merkittävää lisäkustannusta, kun luovutuksesta on konkreettisesti neuvoteltu ja selvitysmenettelyä suunniteltu säännöksessä tarkoitetut seikat huomioon ottaen.

– **Ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi (AOYL 8:38.2 §:n 4 kohta):** Kunkin osakehuoneiston yksilölliseen käypään arvoon perustuvalla jakoperusteella ei käytännössä ole merkitystä silloin, kun yhtiön rakennus on taloudellisessa mielessä korjauskelvoton ja sijaitsee alueella, jossa osakehuoneistoilla ei ole mainittavaa käypää arvoa. Näissä tilanteissa osakkeiden jäljellä oleva käypä arvo muodostuu käytännössä siitä, minkälaisen oikeuden osakkeet tuottavat yhtiön jäljelle jääviä nettovaroja jaettaessa (vrt. esim. osakeomistuksen suhteessa määräytyvä oikeus uusiin osakkeisiin osakeannissa). Netto-omaisuuden arvioitu määrä ja maksuajankohta voidaan esittää päätös-ehdotuksessa silloin, kun luovutuksesta on neuvoteltu ja selvitystilan toteuttamista suunniteltu säännöksessä tarkoitetut seikat huomioon ottaen.

– **Selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen (AOYL 8:38.2 §:n 5 kohta):** Kohdassa tarkoitettu selvitys luovutuksen syistä tarkoittaa käytännössä yhtiön kunnossapidosta aiheutuvan huomattavan vahingon selvittämistä. Kohdan perusteella esitettävän selvityksen itsenäinen merkitys on rajoitettu sen johdosta, että asian arvioimiseksi tarvittavia tietoja on esitettävä myös momentin muiden kohtien vaatimusten perusteella (ks. esim. tässä kohdassa edellytettävä kiinteistön ja rakennuksen käypä arvo, 6 kohdassa edellytettävä kunnossapitotarveselvitys ja 7 kohdassa edellytettävä selvitys kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista). Kiinteistön ja rakennuksen käyvän arvon selvittäminen voi olla haastavaa tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiön rakennusten sijaintikunnalla/-alueella ei ole käytännössä toimivaa kiinteistömarkkinaa ja/tai kiinteistön ja rakennuksen purkukustannuksista on vaikea saada ennalta tarkkaa tietoa. Päätöksenteon asianmukaisuuden varmistamiseksi on kuitenkin syytä edellyttää, että kiinteistön ja rakennuksen luovutuksen ehtoja selvitetään riittävällä tavalla yhtiön ja osakkeenomistajien etu (ml. yhdenvertaisuusperiaate) huomioon ottaen. Mainitun johdosta käyvän arvon esittämisen yhteydessä selvityksestä voi olla tarpeen käydä ilmi, miten käypää arvoa on pyritty selvittämään.

Kunkin osakehuoneiston yksilöllisen käyvän arvon selvittäminen voi aiheuttaa kustannuksia päätöksentekotilanteen olosuhteet kokonaisuutena huomioon ottaen; toisaalta käyvän arvon selvittämiseksi voi riittää sen toteaminen, ettei osakkeille ja osakehuoneistoille ole lainkaan markkinaehtoista kysyntää.

– **Selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista (AOYL 8:38.2 §:n 6 kohta):** Vaatimus on perusteltu päätöksen edellytyksenä olevan huomattavan haitan osoittamiseksi. Kunnossapitotarpeen yksityiskohtainen arviointi säännöksessä tarkoitetulla ajanjaksolla voi olla käytännössä haastavaa eikä säännöksessä tarkoitetussa tilanteessa ole välttämättä perusteltua edellyttää erityisen pitkälle meneviä rakennukseen kohdistuvia yksilöllisiä selvityksiä ja arvioita kunnossapidon toteuttamistavoista. Selvityksen laajuus ja sisältö tulee arvioitavaksi tapauskohtaisesti ja siinä voidaan ottaa huomioon kiinteistön ja rakennuksen muutoin oletettavissa oleva arvon kehitys. Perusteltua lienee edellyttää samanlaisten selvitysten laatimista ja huolellisuutta, kuin vaadittaisiin yhtiön toiminnan suunnittelemiseksi pidemmällä aikavälillä sillä oletuksella, että toimintaa jatkettaisiin. Kunnossapitokulujen osalta huomioon voi tulla otettavaksi myös mahdollinen tuleva hintakehitys sen mukaan, kuin se on päätösehdotusta valmisteltaessa ennakoitavissa. Säännöksessä tarkoitettua arviota voi olla tarpeen täydentää taloudellisen korjauskelvottomuuden osoittamiseksi myös arviolla siitä, missä määrin/millä ehdoin kunnossapitotarpeiden toteuttamiseksi on saatavissa ulkoista rahoitusta. Tiedossa on, että ns. taantuvilla alueilla asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ovat menettäneet ja/tai menettämässä vakuusarvoaan tavalla, joka vaikuttaa rahoituksen saatavuuteen kunnossapitokustannusten kattamiseksi. Tällaisissa tilanteissa arvioon yhtiön toiminnan jatkamisen kannattavuudesta vaikuttaa myös se, onko yhtiöllä jatkossa taloudellisia edellytyksiä selviytyä tulevista kunnossapitotarpeista.

– **Selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista (AOYL 8:38.2 §:n 7 kohta):** Vaatimus on perusteltu osakkeenomistajien suojan kannalta eikä se yleensä aiheuta merkittävää lisäkustannusta silloin kun luovutuksesta on konkreettisesti neuvoteltu ja selvitysmenettelyä suunniteltu säännöksessä tarkoitetut seikat huomioon ottaen. Tietojen esittämisellä päätösehdotuksessa voidaan varmistua siitä, että päätösehdotusta on valmisteltu yhtiön ja sen

osakkeenomistajien etujen mukaisesti. Vaatimuksen noudattamisesta ei aiheudu olennaista ylimääräistä kustannusta päätösehdotuksen valmistelussa joka tapauksessa arvioitavat seikat huomioon ottaen.

– **Selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen (AOYL 8:38.2 §:n 8 kohta):** Vaatimus on perusteltu sen arvioimiseksi, minkälaiseksi osakkeenomistajille jäävä jako-osuus yhtiön nettovaroista muodostuu. Säännöksessä tarkoitettujen verovaikutusten esittämisellä voidaan varmistua siitä, että päätösehdotus on laadittu riittävän huolellisesti. Vaatimuksen noudattamisesta ei aiheudu olennaista ylimääräistä kustannusta päätösehdotuksen valmistelussa joka tapauksessa arvioitavat seikat huomioon ottaen

Riippumattoman asiantuntijan lausunto

Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi tarkoitettu riippumaton asiantuntija antamaan päätösehdotuksesta perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunnossa on arvioitava (ks. AOYL 6:38.3 §):

1) täyttyvätkö laissa säädetyt määräenemmistöpäätöksen edellytykset; sekä

2) onko annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista.

Lausunto koskee kohteen luovutusta ja yhtiön selvitystilaa koskevan päätösehdotuksen tietojen riittävyyttä ja oikeellisuutta sekä helpotetun päätöksenteon edellytysten täyttämistä (erityisesti yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen osakkaille tulevan jako-osuuden määrittelyssä). Lausunto on tarkoitettu yhtiön osakkaille sen varmentamiseksi, että heillä on käytettävissään oikeat ja riittävät tiedot, kun he päättävät luovutuksesta ja selvitystilasta. Asiantuntija voi käyttää apunaan nimeämiään tietyn alan asiantuntijoita, mutta toimeksiantajana yhtiön ja sen osakkaiden suuntaan hän vastaa koko lausunnosta eli myös käyttämiensä asiantuntijoiden työstä (HE 210/2018 vp, s. 52).

Asiantuntijan on oltava riippumaton suhteessa toimeksiantajayhtiöön, sen johtoon ja osakkaisiin sekä kohteen ostajaan, tämän rahoittajiin, rakentajiin ja suunnittelijoihin. Kielletty riippuvuussuhde voi syntyä johdon jäsenyyden, toimi-, työ- tai toimeksiantosuhteen, omistuksen tai muun määräysvallan tai huomattavan vaikutusvallan perusteella. Nykyisen ammatillisen osaamisen perusteella lausunnon

antaja on käytännössä yleensä juristi, joka kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen arvon määrityksen osalta perustaa lausuntonsa alihankkijaltaan tai alihankkijoiltaan saamiinsa arvioihin (HE 210/2018 vp, s. 52).

Riippumattoman asiantuntijan lausuntoa koskeva sääntely vastaa osin purkamista ja uusrakentamista koskevan sääntelyn vaatimuksia, minkä lisäksi vaatimus muistuttaa tilintarkastajan lausunnon vaatimusta yhtiön sulautumisessa ja jakautumisessa. Tämän tapainen vaatimus on perusteltu erityisesti tilanteissa, joissa yhtiön toiminnan jatkamiseen liittyvä huomattava varallisuusarvo tulee jaettavaksi osakkeenomistajien kesken ja jakamisessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseen. On epäselvää, missä määrin tällainen tilanne voi olla käsillä luovutuksesta ja selvitystilasta päätettäessä, jossa kysymys on päätösehdotuksesta ilmenevällä tavalla osakkeenomistajille huomattavaa haittaa aiheuttavan yhtiön toiminnan jatkamisen estämisestä ja jossa osakkeenomistajille jaettavaksi tuleva nettovarallisuus on vähäistä ja jako voidaan osakehuoneistojen käypien arvojen puuttuessa toteuttaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta turvaavalla riittävän kaavamaisella, osakeomistuksen suhteeseen perustuvalla, jakoperusteella.

Koska AOYL 6:38 §:ssä on kyse lain lähtökohtana olevasta yksimielisyysvaatimuksesta ja jokaisen osakkeenomistajan suostumuksesta poikkeamisesta, riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimus suojaa erityisesti alle 1/5-osan vähemmistöön yhtiökokouksessa jääviä sekä päätöksentekoon osallistumattomia osakkeenomistajia. Toisaalta näitä osakkeenomistajia suojataan laissa myös erityisillä kokouskutsu- ja asiakirjavaatimuksella, päätöksen aineellisilla edellytyksillä, päätösehdotuksen sisältöä koskevalla säännöksellä sekä erityistä kuluvastuuta päätöstä moitittaessa koskevalla säännöksellä.

Riippumattoman asiantuntijan osaamis- ja ammattitaitovaatimukset ovat käytännössä hyvin laajat. Todennäköistä on, että riippumattoman asiantuntijan lausunnon laatisi asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistöoikeutta osaava juristi, joka käyttäisi lausunnon laatimisessa apunaan tarvittavia muita asiantuntijoita, joilla on kiinteistönpitoon ja -markkinaan liittyvää erityistä asiantuntemusta. Toisaalta asunto-osakeyhtiön johdon lienee päätösehdotuksen valmistelun yhteydessä tarpeen turvautua samankaltaiseen asiantuntemukseen huolellisuusvelvoitteensa mukaan laissa tarkoitetun päätösehdotuksen laatiessaan. Mainitusta seuraa, että AOYL 6:38.1-2 §:n kriteerien tarkasteluun päätösehdotusta valmisteltaessa tulisi käyttää sekä yhtiön päätösehdotuksen valmistelussa hyödyntämiä asiantuntijoita että näiden tuottamasta arviosta lausuvia asiantuntijoita. Tämä voi johtaa tarpeettomiin kustannuksiin silloin, kun päätösehdotus on laadittu asianmukaisesti; lisäkustannukset voivat olla tarpeettomia päätöksentekotilanne huomioon

ottaen ja viime kädessä estää päätöksen tekemisen riippumattoman asiantuntijan lausunnon puuttuessa (jos sen hankkimiseen ei ole riittäviä varoja). Riippumattomien asiantuntijoiden saatavuutta voi myös rajoittaa se, että lain esitöistä ilmenevällä tavalla asiantuntijan on oltava riippumaton sekä suhteessa yhtiöön että sen johtoon ja osakkaisiin sekä kohteen ostajaan, tämän rahoittajiin, rakentajiin ja suunnittelijoihin.

Riippumattoman asiantuntijan lausunnossa on otettava kantaa sekä huomattavan vahingon kriteerin täyttymiseen että nettovarojen jakoon osakkeiden ja osakehuoneistojen käypien arvojen suhteessa. Lausunnon antamista huomattavan vahingon osalta voi vaikeuttaa se, että osakehuoneistojen arvoon ja niiden käytettävyyteen liittyviä kriteerejä on vaikea arvioida yhteismitallisesti. Lain ja esitöiden vaietessa tarkemmista arviointikriteereistä voi olla vaikeaa verrata huomattavan vahingon aiheutumisessa keskenään sitä, mikä arvo kaikille osakkeenomistajille merkittävää taloudellista tappiota aiheuttavalla rakennuksen ja kiinteistön kunnossapidolla on suhteessa siihen, että jollekin tai joillekin osakkeenomistajista asumisen järjestäminen osakehuoneistossa on (henkilökohtaiset asumistarpeet huomioon ottaen) erityisen tärkeää. Toisaalta arvioinnissa voidaan ottaa huomioon, että yhtiön vastuulla olevan kunnossapidon aiheuttaessa osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa, voi seurauksena olla viime kädessä se, ettei osakehuoneistojen käyttöarvon ylläpitäminen pidemmällä aikavälillä ole ylipäätään mahdollista.

Tarkasteltaessa osakkeiden ja osakehuoneistojen käypiin arvoihin perustuvan nettovarojen jaon arviointia riippumattoman asiantuntijan toimesta, voidaan ottaa huomioon edellä esityksessä mainitusta jakoperusteesta esitetty. Jos nettovarojen jaossa noudatettavasta käyvän arvon vaatimuksesta luovuttaisiin, kevenisivät riippumattoman asiantuntijan lausunnon laatimiseen tarvittava asiantuntemusvaatimus ja lausunnon laatimisen kustannukset vastaavasti. Samaan voidaan toisaalta käytännössä päätyä siten, että käyvän arvon määrittelyä selvennetään tilanteessa, joissa yhtiön osakkeille ei käytännössä ole markkinaehtoista kysyntää.

Oikeudenkäyntikuluvastuu AOYL 6:38 §:n mukaista päätöstä moitittaessa

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvussa säädetystä poiketen yhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan, jos kanne koskee AOYL 6:38 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi eikä tuomioistuin erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin (AOYL 26:2a §). Säännöksen tarkoituksena on madaltaa kynnystä yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen tiettyjen osakkaiden osakehuoneistojen arvon ja käytettävyyden kannalta merkittävien päätösten osalta. Ehdotus poikkeaa oikeudenkäymiskaaren 21 luvun pääsäännöstä, jonka mukaan asian hävinnyt asianosainen on velvollinen korvaamaan kaikki vastapuolensa

tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut. Tuomioistuin voi erityisestä syystä katsoa kohtuulliseksi määrätä kuluvastuusta toisin. Erityisenä syynä voi tulla kyseeseen esimerkiksi osakkeenomistajan selvästi aiheeton moitekanne tai oikeudenkäynnin pitkittäminen tahallisesti tai huolimattomuudesta esimerkiksi huoneiston hallintaoikeuden säilyttämiseksi mahdollisimman pitkään. Yhtiökokouksen määräenemmistön harkintavaltaan kuuluvat tarkoitusmukaisuuskysymykset eivät ole päteviä perusteita päätöksen moittimiseen, joten kanteen nostaminen tällaisiin perusteisiin vedoten voi johtaa osakkaan oikeudenkäyntikuluvastuuseen (HE 210/2018 vp, s. 74).

Laissa säädetyn erityisen oikeudenkäyntikuluvastuun tarkoitus on helpottaa luovutusta ja selvitystilaa koskevasta päätöksestä eri mieltä olevan (1/5-vähemmistöön jääneen tai päätöksentekoon osallistumattoman) osakkeenomistajan jälkikäteisen oikeussuojan toteutumista. Käytännössä osakkeenomistaja voi moitekanteen nostamisella saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi mm. sen, täyttyykö päätöksenteolle asetettu huomattavan vahingon kriteeri tai onko yhtiön nettovarojen jako toteutettu asianmukaisesti.

Lain esitöissä määräenemmistön harkinnan varaan jäävistä tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä mainitun perusteella voidaan arvioida sitä, mitä luovutuksen ja selvitystilan yhteydessä tarkoitetaan huomattavan vahingon tuottamisella osakehuoneistojen käypä arvo ja käytettävyys huomioon ottaen. Se, kuinka pitkään ja miten toimien taloudellisesti korjaamiskelvottoman yhtiön rakennuksen ylläpitoa jatketaan osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella, voi osakkeenomistajien näkökulmasta olla myös tarkoituksenmukaisuuskysymys. Se, kuinka tarkoituksenmukaisena kukin osakas pitää toiminnan jatkamista, vaikuttaa tämän arvioon siitä, kuinka huomattavana tämä pitää yhtiön kunnossapitotarpeen toteuttamisesta aiheutuvaa vahinkoa kannaltaan. Toisaalta (asunto-osake)yhtiöoikeudessa on yleensä suhtauduttu pidättyvästi siihen, kuinka paljon osakkeenomistajien henkilökohtaiset tarpeet ja odotukset saavat suojaa määräenemmistön päätösvaltaan kuuluvissa kysymyksissä. Vakiintuneesti on katsottu esimerkiksi, ettei asunto-osakeyhtiön vastuulle kuulu kunkin osakkaan yksilöllisistä tarpeista johtuvien yhtiön yleisten tilojen muutostöiden tekeminen (esim. lain vähimmäisvaatimuksia pidemmälle menevien esteettömyysvaatimusten toteuttamiseksi).

Yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kannalta voi olla tarpeettoman sattumanvaraista, jos yhden tai muutaman osakkaan henkilökohtaisiin asumistarpeisiin liittyvä sinänsä perusteltu huoneiston välitön käyttöarvo saa erityisen vahvaa suojaa. Tällöin kyse voi käytännössä olla viime kädessä siitä, että yhtiön toiminnan jatkaminen luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen sijaan tapahtuu kaikkien osakkeenomistajien vastikerahoituksella niiden osakkeenomistajien eduksi, joilla

on mainittuja erityisiä tarpeita ja jotka kokevat huoneiston välittömän käyttöarvon kannaltaan riittäväksi. Toisaalta näissä tapauksissa ei ole varmuutta siitä, että osakkeenomistajilta saatavalla vastikerahoituksella voidaan pidemmällä aikavälillä riittävästi kattaa kunnossapidosta johtuvia kuluja siten, että huoneistojen käyttöarvo osakkaiden kannalta säilyy. Lisäksi voidaan olettaa, että asetettaessa yhtiökokouksen päätöksen määräenemmistövaatimus riittävän korkealle ja edellytettäessä päätökseltä tiettyjä kriteerejä (huomattava vahinko, päätösehdotuksen sisältö), edustaa yhtiökokouksen päätös yleensä objektiivisesti arvioiden hyväksyttävää osakkeenomistajien perusteltua näkemystä toiminnan jatkamisen haitoista.

AOYL 26:2a §:n mukainen erityinen kuluvastuu ei olennaisesti nosta päätöksenteon aiheettomien moitekanteiden riskiä. Toisaalta se on perusteltu siinä tapauksessa, että päätöksenteon edellytyksiä muilta osin kevennetään.

Luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen ajankohta

AOYL 6:38 §:n mukaan päätöksen edellytyksenä on, että yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Laissa ei aseteta tarkempaa vaatimusta sille, minä ajankohtana huomattavan vahingon tulee ilmetä ja/tai kuinka välitöntä huomattavan vahingon aiheutuminen on. Lain esitöiden mukaan säännös soveltuu lähinnä tilanteesiin, joissa osakehuoneistot tai merkittävä osa niistä on asetettu tai tullaan lähiaikoina asettamaan käyttökieltoon kohteen kunnon puutteiden tai ilmeisen terveyshaitan perusteella (HE 210/2018 vp, s. 49). Kynnys päätökselle on tältä osin verrattain korkealla ja voinee ylittyä lähinnä tapauksessa, jossa yhtiön rakennus tosiasiassa on jo teknisesti hyvin heikossa kunnossa.

Rakennemuutoksen ja siitä johtuvan osakehuoneistojen toteutuneen ja oletettavan arvon kehityksen seurauksena on mahdollista, että voimassa olevan lain esitöissä kuvattujen olosuhteiden toteutuminen on aiempaa useammin näköpiirissä jo silloin, kun käyttökielto kunnon puutteiden tai ilmeisen terveyshaitan perusteella ei ole vielä käsillä tai näköpiirissä lähiaikoina. Näissä tilanteissa on tarpeen arvioida sitä, tulisiko päätös selvitystilasta ja luovutuksesta voida tehdä aiemmin. Tällöinkin päätöksen edellytyksenä tulisi olla huomattavan haitan toteaminen riittävällä tavalla. Tällaisesta sääntelystä voisi toisaalta seurata, että huoneiston välitöntä käyttöarvoa kunkin osakkeenomistajan kannalta ei suojattaisi yhtä pitkälle kuin nykyisin. Huomioon on kuitenkin otettava, että yhtiön toiminnan jatkamisesta voi aiheutua taloudellista vahinkoa silloin, kun on osoitettavissa, ettei merkittäviä peruskorjauksia voida toteuttaa siten, että korjaus vaikuttaisi mitenkään positiivisella tavalla jo käytännössä arvottomaksi käyneiden osakkeiden arvoon. Käytännössä tilanteet vaihtelevat sen mukaan, nostaisivatko korjaukset huoneistojen

käypää arvoa vain vähän vai eivät lainkaan. Ainakin viimeksi mainitussa tilanteessa arvioitavaksi tulee, onko tarkoituksenmukaisempaa jatkaa yhtiön toimintaa kohti olennaisesti syvempiä taloudellisia vaikeuksia ja rakennuksen entistä ilmeisempää korjauskelvottomuutta, vai voidaanko rakennuksen ja kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksella ja selvitystilalla saada osakkeenomistajien kannalta kannattavampi tai edes jokin jako-osuus nettovarallisuudesta, jota osakkaat voivat puolestaan käyttää asumisensa järjestämiseen yhtiön purkauduttua.

Toisaalta arvioitavaksi tulee, voitaisiinko/tulisiko purkamista koskevaa päätöksentekomenettelyä kehittää (myös) siten, että yhtiössä voitaisiin ennakolta varautua tällaisen päätöksen tekemiseen ja yhtiössä noudatettavan kunnossapidon tason mukauttamiseen sitä vastaavasti. Näin voisi olla esimerkiksi silloin, kun yhtiön kiinteistölle ja rakennuksille ei vielä päätöksen ajankohtana olisi tiedossa sopivaa ostajaehdokasta lopullisesta luovutuksesta päättämiseksi, mutta tällaisen päätöksen tekemiseen on syytä varautua. Myös tällaisen päätöksen olisi syytä perustua riittävän selvitykseen sekä yhtiön tulevasta kunnossapidon tarpeesta sekä rakennuksen ja kiinteistön arvon kehittymisestä. Koska päätös voi olennaisesti vaikuttaa yhtiön toimintamahdollisuuksiin jatkossa, tulisi sen tekemiseksi edellyttää riittävää määräenemmistöä ja perusteellista selvitystä.

2.3.2.4 Asunto-osakeyhtiön konkurssi

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

Asunto-osakeyhtiön konkurssiin liittyvät erityispiirteet on tarpeen ottaa nykyistä paremmin huomioon laissa. Näin tehtäessä on samalla syytä varmistua siitä, että sääntelyssä otetaan riittävällä tavalla huomioon sekä asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajien että yhtiön velkojien ja velkavastuun tehokkaan toteuttamisen intressit. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien erityiset (asumis)tarpeet on otettava sääntelyssä huomioon tavalla, joka ei tarpeettomasti rajoita yhtiön velkavastuun tehokasta toteuttamista.

Asunto-osakeyhtiön erityispiirteitä konkurssin kannalta tarkasteltaessa kyse on viime kädessä siitä, kuinka pitkälle menevää suojaa osakkeenomistajien erityiselle yhtiön oikeudesta johtuvalle osakehuoneiston hallintaoikeudelle tulisi antaa. Se, miten asia päädytään lainsäädäntöteitse ratkaisemaan, vaikuttaa yhtiön

maksukyvyttömyydestä johtuvan riskin jakoon. Jos asunto-osakeyhtiön omistajien oikeuksia päädytään suojaamaan pitkälle, käytännössä tehokkaan velkavastuun ja velkojien oikeuksien toteuttamisen kustannuksella, tästä johtuvat vaikutukset kohdistuvat viime kädessä asunto-osakeyhtiöiden rahoituksen saatavuuteen ja kustannuksiin. Rahoitusjärjestelmän toimivuuden kannalta olisi ongelmallista, jos asunto-osakeyhtiön velkojat joutuisivat osakkeenomistajien erityisen maksukyvyttömyysoikeudellisen suojan johdosta kantamaan muita yhtiöitä olennaisesti pidemmälle menevää riskiä asunto-osakeyhtiön maksukyvyttömyyden vaikutuksista.

Asunto-osakeyhtiön maksukyvyttömyys on tilanne, jolla voi olla huomattavan kielteisiä vaikutuksia yhtiön osakkaiden ja asukkaiden kannalta. Tähän tilanteeseen päätymistä on toisaalta vaikea estää, jos yhtiön omaisuus on menettänyt tai menettämässä arvoaan, kustannukset kohonneet ja/tai yhtiön osakaskunnasta tai muualta ei löydy riittävää kykyä tai halukkuutta toiminnan jatkorahoitukseen tai rahoituksen lisäämiseen. On siten väistämätöntä, ja viime kädessä yhtiön velkojien kannalta tarpeen, että asunto-osakeyhtiössä on voitava toteuttaa konkurssimenettely. Jos/kun taloyhtiön maksukyvyttömyyteen johtaneisiin syihin ei saada kestävää ratkaisua, on maksukyvyttömyystilanteita arvioitava taloyhtiön hallitun alasajon tavoitteiden valossa, ts. pyrittävä löytämään sellainen mahdollisimman selkeä, ennakoitava ja tehokas menettely, joka velkojien suojaamisen ohella ottaa riittävissä määrin huomioon myös osakkeenomistajien ja asukkaiden intressit.

Maksukyvyttömyys konkurssin edellytyksenä

Konkurssiin asettamisen edellytyksenä olevaa velallisen maksukyvyttömyyttä ja sen arviointia koskevia konkurssilain säännöksiä on perusteltua soveltaa asunto-osakeyhtiön konkurssissa sellaisenaan. Sääntely mahdollistaa asunto-osakeyhtiön maksukyvyttömyyden arviointiin liittyvien olosuhteiden huomioon ottamisen tapauskohtaisesti riittävällä tavalla. Maksukyvyttömyyden arviointiin liittyvien aineellisten kriteerien eriyttäminen asunto-osakeyhtiöiden osalta voisi johtaa vaikeasti ennakoitaviin ja konkurssisääntelyn tavoitteiden kannalta haitallisiin vaikutuksiin.

Velkoja-aloitteisessa konkurssissa asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus esittää velkojan vaatimuksesta ja sen perusteista poikkeavaa näyttöä maksukyvyttömyydestään, sen tilapäisyydestä ja/tai maksukyvyttömyyttä koskevan olettaman toteutumisesta. Mainittu tarkastelu toteuttaa konkurssin tarkoitusta saattaa maksukyvyttömät yhtiöt velkojien vaatimusten tehokkaaseen kollektiiviseen täytäntöönpanoon sekä mahdollistaa sen, että tosiasiassa maksukykyiset yhtiöt eivät päädy konkurssiin.

Asianmukaisesta saatavien perinnästä ja yhtiön hallinnon järjestämisestä asunto-osakeyhtiölain vaatimusten mukaisesti seuraa yleensä, että maksukyvyttömyys ei tule yhtiölle yllätyksenä. Käytännössä maksujärjestelyjen tarjoamisen velvollisuudesta ja yhtiön johdon velvollisuuksista seuraa yleensä, että käytettävissä olevat keinot maksukyvyttömyyden välttämiseksi (ts. maksujärjestelyt ja lisärahoituksen hankkiminen) on konkurssia haettaessa jo koeteltu. Yhtiön sisäisten keinojen selvittämistä maksukyvyttömyyden välttämiseksi voidaan pyrkiä edistämään konkurssiin hakemista koskevaa toimivaltaa koskevan asunto-osakeyhtiölain sääntelyn muutoksilla (ks. jäljempänä esitetty).

Menettely konkurssia haettaessa

Konkurssiin asettamisen olosuhteet vaihtelevat tapauskohtaisesti. Tästä vaihtelusta seuraavat tarpeet on otettu huomioon konkurssilain säännöksissä, jotka mahdollistavat konkurssihakemuksen käsittelyn lykkäämisen. Estettä ei ole sille, että asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevan hakemuksen käsittelyä lykätään säännöksen sallimalla tavalla silloin, kun lykkäykselle arvioidaan olevan asianmukaiset perusteet. Asunto-osakeyhtiötä koskevan konkurssihakemuksen jättämiseen johtaneiden olosuhteiden perusteella voi olla ilmeistä, ettei hakemuksen käsittelyn lykkäämisellä tosiasiassa saavuteta hyötyä yhtiön ja sen osakkeenomistajien kannalta. Tällöin konkurssiin asettamisen kaavamaisella lykkäämisellä on lähinnä haitallisia vaikutuksia erityisesti yhtiön velkojien kannalta, mikä voi vaikuttaa kielteisellä tavalla asunto-osakeyhtiöiden rahoituksen saatavuuteen. Rahoittajat ottavat huomioon ja viime kädessä hinnoittelevat velkavastuun tehokkaaseen toteuttamiseen liittyvät riskit luottopäätöksiä tehdessään. Erityisen lykkäyksen säätäminen asunto-osakeyhtiön konkurssiin asettamiselle olisi ongelmallista myös sen johdosta, että tämä voisi vähentää kannustimia yhtiön tilanteen hoitamiseksi yhtiön itsensä toimesta aikaisemmassa vaiheessa.

Velallisaloitteisen konkurssin hakemista koskevaa sääntelyä muuttamalla voidaan edistää sitä, että yhtiön osakkeenomistajat saavat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tiedon mahdollisesta tulevasta konkurssista ja että yhtiön omaisuuden luovuttaminen konkurssiin tapahtuu myös osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman ennakoitavalla ja hallitulla tavalla.

Asunto-osakeyhtiössä perusteltuna toimintatapana voidaan pitää sitä, että ennen velallisaloitteisen konkurssin hakemista yhtiön johto selvittää myös osakkeenomistajilta mahdollisuuksia rahoituksen saamiseen ja kantaa konkurssin hakemiseen. Asiasta säätämistä on tarpeen arvioida johdon ja osakkeenomistajien toimivallan ja vastuusuhteiden sääntelyn kannalta. Asunto-osakeyhtiölaissa yleistoimivalta on yhtiökokouksella. Lain mukaan hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen

toimiin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia taikka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen (AOYL 7:2.2 §). Yhtiön konkurssiin asettamisen oikeusvaikutukset huomioon ottaen epäjohdonmukaisena voidaan pitää sitä, että toimivalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin on osoitettu hallitukselle (AOYL 22:25.1 §). Toisaalta hallituksella täytyy eräissä tapauksissa olla viime kädessä voimassa olevaa lakia vastaava toimivalta konkurssihakemuksen tekemiseen ilman yhtiökokouksen päätöstä. Konkurssiin hakeminen voi olla tapauskohtaisesti tarpeen myös nopeassa aikataulussa siten, ettei osakkeenomistajien kannanmuodostusta voida edellyttää.

Konkurssiin asettamisen oikeusvaikutukset

Konkurssin alettua velallinen menettää oikeuden määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudestaan ja omaisuus siirtyy konkurssihallinnon määräysvaltaan. Määräysvallan ohella sama koskee myös konkurssipesään kuuluvan omaisuuden hallintaa; asunto-osakeyhtiön konkurssin osalta tämä tarkoittaa sitä, että yhtiön oikeus sen omistaman rakennuksen hallintaan ja sen omistuksessa tai hallinnassa olevan kiinteistön hallintaan päättyy.

Laissa on säädetty velallisen, ei sen osakkeenomistajien, määräysvallan ja hallinnan menettämisestä konkurssipesään kuuluvaan varallisuuteen sekä velallisen oikeuksista ja velvollisuuksista konkurssissa. Asunto-osakeyhtiön konkurssin osalta on otettava huomioon, että velallisen (asunto-osakeyhtiö) osakkeenomistajilla on tavanomaisista yhtiöistä poikkeavia oikeuksia ja velvollisuuksia. Laissa ei säädetä velallisyhtiön, kuten asunto-osakeyhtiön, osakkeenomistajien myötävaikutusvelvollisuudesta konkurssissa. Koska laissa ei myöskään ole nimenomaista säännöstä osakkeenomistajan hallintaoikeuden jatkumisesta tai lakkaamisesta konkurssiin asettamisen seurauksena, voi epäselvää olla, missä vaiheessa ja mihin toimiin osakkeenomistajan on ryhdyttävä osakehuoneiston hallinnan luovuttamiseksi konkurssipesälle. Asumisen ja muun osakehuoneiston hallinnan suojan tarve huomioiden on perusteltua, ettei konkurssin oikeusvaikutuksena oleva määräämisvallan ja hallintaoikeuden menetys tule voimaan suhteessa osakeomistajaan välittömästi konkurssiin asettamisen hetkellä, vaan tähän sovelletaan osakkeenomistajien ja velkojien kannalta kohtuullista siirtymäaikaa (vrt. osakehuoneiston hallintaanotto tai vuokrasopimuksen irtisanominen).

Voimassa oleva laki ei estä asumisen tai osakehuoneiston muun hallinnan jatkamista konkurssimenettelyssä pesänhoitajan ja velkojien myötävaikutuksella. Osakkeenomistajalle tai asukkaalle ei ole perusteltua antaa asumis- tai muuta osakehuoneiston hallintaoikeutta velkojien kustannuksella, ts. ilman käypää

korvausta tai siten, että osakashallinnan jatkaminen tarpeettomasti vaikeuttaa konkurssin toteuttamista. Asumisen tai muun huoneiston hallinnan jatkaminen konkurssipesälle maksettavaa korvausta vastaan konkurssimenettelyn ajan voi kuitenkin olla myös velkojien edun mukaista konkurssipesään kertyvien varojen ja huoneistojen hoidon kannalta. Mahdollisuudet asumisen jatkamiseen voivat olla rajalliset, jos tähän ei ole konkurssipesän kannalta taloudellisia edellytyksiä ja/tai asumista jatkamaan halukkaita on vain vähän. Konkurssipesän hallinnolla on oltava riittävät keinot puuttua tilanteeseen, jossa asumisen jatkuvuutta ei ole edellytyksiä turvata tai osakas tai asukas ei suostu asumisen jatkamiseen pesän kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Muilta osin asunto-osakeyhtiölain mukainen yhtiöoikeudellinen yhtiökokouksen (tai hallituksen ja isännöitsijän) päätösvalta on käytännössä hyvin rajoitettua, sillä konkurssin alkamisen oikeusvaikutuksena määräysvalta velallisen omaisuudesta on velkojilla. Tästä syystä on perusteltua, ettei osakehuoneiston yhtiöjärjestykseen perustuva hallinta ja siihen liittyvä vastikkeenmaksuvelvollisuus jatku pidemmän aikaa konkurssin oikeusvaikutusten alettua, vaan pesän on konkurssilaista johtuvan määräysvaltansa toteuttamiseksi voitava päättää myös osakehuoneistojen käytöstä.

Osakkeenomistajien hallintaoikeuden lakkaamisen ohella huomiota tulee kiinnittää osakkeenomistajien vuokralaisten asemaan. KKO on ennakkopäätöksessään 1995:173 päätynyt siihen, että konkurssin myötä osakkeenomistajan ja vuokralaisen välinen vuokrasuhde siirtyy konkurssipesän ja vuokralaisen väliseksi. Korkeimman oikeuden perusteluista ilmenee ainoastaan se, ettei asunto-osakeyhtiön konkurssi lakkauta osakkeenomistajan vuokralaisen oikeutta hallita huoneistoa (eikä AHVL:ssä ole erikseen säädetty asiasta). Perusteluista ei ilmene, miksi tällaiseen ratkaisuun on päädytty. Asian toisin ratkaissut käräjäoikeus ja hovioikeuden ratkaisusta eri mieltä ollut jäsen antoivat ratkaisevan merkityksen sille, että osakkeenomistajan, jolta vuokralainen johtaa oikeutensa, oikeus huoneiston hallintaan oli konkurssin myötä lakannut. Eri mieltä ollut hovioikeuden jäsen kiinnitti huomiota siihen, että kun konkurssipesällä ei olisi ollut velvollisuutta tehdä huoneistosta vuokrasopimusta osakkeenomistajan kanssa, jos tämä olisi itse asunut huoneistossa asunto-osakeyhtiön konkurssin alkaessa, ei osakkeenomistajan vuokralaisellakaan voi olla parempaa oikeutta kuin osakkeenomistajalla.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, ettei vuokrasuhteen päättyminen em. tilanteissa asunto-osakeyhtiön konkurssin johdosta ole mahdoton ajatus.[107] Asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa olevan huoneiston hallintaoikeus kuuluu yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella osakkeenomistajalle. Ratkaistussa jutussa tämä oli luovuttanut käyttöoikeuden edelleen. On pidetty mahdollisena, että ketju rinnastettaisiin alivuokraan ja jälleenvuokraan. Alivuokrasta säädettiin huoneenvuokralain 94 §:ssä, että alivuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokrasuhteen vuokranantajan vuokrasopimus tai muu oikeus hallita huoneistoa. Vastaava säännös jälleenvuokrasta oli huoneenvuokralain 76 §:ssä. 1.5.1995 voimaan tulleet huoneenvuokralait eivät ole tuoneet muutosta alivuokra- ja jälleenvuokrasuhteen päättymiseen. Kun ali- tai jälleenvuokralainen johtaa oikeutensa oman vuokranantajansa oikeudesta, hänelle ei jää mitään, kun hänen vuokranantajansa menettää käyttöoikeutensa. Ajatustapaa ei ole pidetty mahdottomana asunto-osakeyhtiön konkurssin yhteydessä. Asunto-osakeyhtiön on esitetty menettävän määräysvallan rakennukseensa eikä osakkeenomistajille ole katsottu jäävän osakehuoneiston hallintaoikeutta. Osakkeenomistajan vuokralainen ei tällöin voi johtaa käyttöoikeuttaan kenenkään oikeudesta.

Konkurssin raukeaminen varojen puutteeseen

Konkurssin raukeaminen varojen puutteeseen on väistämätön seuraus tapauksissa, joissa konkurssipesän varat eivät riitä menettelyn kustannusten kattamiseen eivätkä velkojat ota vastatakseen menettelyn kustannuksista. Keskeinen haaste taantuvien alueiden taloyhtiöiden konkurs-seissa on menettelyn toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten kattaminen. Toisaalta ainakin toistaiseksi kynnys yhtiön kiinteistöomaisuuteen kohdistuvan pantin hylkäämiseen on käytännössä yleensä korkealla, vaikka tällaisen vakuusomaisuuden arvo on voinut laskea. Jos pantinhaltijalla on konkurssitilanteessa riittävä intressi pantissa pysymiseen, tulevat pantin ylläpito- ja realisointikulut yleensä käytännössä pantinhaltijoiden maksettavaksi, jolloin konkurssimenettelyn toteuttamiseksi on saatavissa riittävästi varoja. Tilanne voi tältä osin toisaalta käydä nykyistä haasteellisemmaksi, jos käytännössä arvottomien asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen ja rakennusten määrä kasvaa.

Julkisselvitykseen käytettävissä oleva valtion varojen määrä on rajallinen ja julkisselvitystä koskevan määräyksen antaminen edellyttää sen tarkastelua, mihin tällaiset varat tulisi osoittaa. On epäselvää, liittyykö varattomien asunto-osakeyhtiöiden konkurssipesiin vastaavia tai yhtä painavia selvitystarpeita, kuin nykyisin julkisselvitettäviin konkurssitapauksiin. Varattomien asunto-osakeyhtiöiden konkurssipesien

107 Saarnilehto 1996, s. 689–691.

kattava julkisselvittäminen olisi käytännössä kallista. Sikäli kun varoja tämän toteuttamiseen ei ole saatavilla, on epäselvää, kuinka paljon ja millä perusteilla asunto-osakeyhtiöiden konkurssipesien julkisselvityksiä voitaisiin hoitaa. Ongelmaksi tällöin voi osoittautua myös menettelyn yhdenvertaisuus; valtaosa varattomista asunto-osakeyhtiöiden konkurssipesistä on selvitystarpeen osalta samanlaisia eikä niiden asettaminen tässä suhteessa eri asemaan ole perusteltua. Silloin, kun asunto-osakeyhtiön konkurssin toteuttamisen haasteena on viime kädessä yhtiön kiinteistöomaisuuden arvottomuus, ei julkisselvityksellä toisaalta päästäne olennaisesti konkurssin raukeamista parempaan lopputulokseen.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon perusongelmana on usein lopulta se, että yhtiön kiinteistö ja rakennukset ovat menettämässä tai menettäneet arvonsa. Tämä voi johtua kiinteistönpidon puutteista, joiden taustalla voi olla yhtiön hallinnon laiminlyöminen tai rahoituksen puute. Rakennemuutokseen liittyvien taantuvien alueiden taloyhtiöiden ongelmien kannalta merkitystä on sillä, että kiinteistöt menettävät arvoaan niiden sijainnin johdosta. Tällöin osakkeiden vaihdanta-arvo sekä käytettävyys rahoitusomaisuutena heikkenee. Osakkeiden vaihdanta-arvon laskiessa rationaalisesti käyttäytyvän osakkeenomistajan halukkuus tehdä sijoituksia omaisuuden arvon säilyttämiseksi heikkenee yhtä lailla. Näissä tilanteissa osakkeiden tuottamalla hallintaoikeudella voi olla lähinnä välitön käyttöarvo osakkaille ja asukkaille, joskin yhtiön talouden haasteet käytännössä väistämättä usein rajoittavat tästäkin hyötymistä.

Yhtiön kiinteistöomaisuuden huonosta kunnosta tai sijainnista johtuva arvottomuus on laajempaan yhteiskunnalliseen rakennemuutokseen liittyvä ongelma, jota ei ole mahdollista ratkaista yhtiö- tai konkurssilainsäädännön keinoin. Käytännössä eri alueiden elinkelpoisuuteen vaikuttavia keinoja voidaan toteuttaa muun muassa maankäytön suunnittelun jne. keinoin ja kannustimin. Näistäkin huolimatta on mahdollista, että alueet eriytyvät ja eriytymiskehitys voimistuu. Taantuvien alueiden maksukyvyttömien tai maksukyvyttömyyden uhan alla olevien asunto-osakeyhtiöiden arvottomaksi käyvä kiinteistöomaisuus vaikuttaa siten vaikeasti ratkaistavalta ongelmalta.

Yksittäiseen asunto-osakeyhtiöön liittyvien yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden selvittämisen kannalta ongelma tiivistyy siihen, voidaanko yhtiön taloudellisen tilan selvittämiseksi saada riittäviä varoja ja voidaanko yhtiön kiinteistöomaisuuden kohtalo ratkaista sellaisella tyydyttävällä tavalla, josta seuraa mahdollisimman vähän haitallisia vaikutuksia. Käytännössä jälkimmäisen haasteen ratkaiseminen tyydyttävällä tavalla edellyttää ensin mainitun riittävää ratkaisemista; jos asunto-osakeyhtiöön liittyviä yksityisoikeudellisia oikeussuhteita ei saada selvitettyä riittävällä tavalla, omaisuus päätyy selvitys- tai konkurssimenettelyn raukeamisesta johtuvan

rekisteripoiston seurauksena välitilaan, jossa omaisuuden hoitamis- ja selvitystoimet on hyvin haastava toteuttaa. Tällainen tilanne on joka tapauksessa haastava asunto-osakeyhtiölle (johto, osakkeenomistajat); sen laajempi (yhteiskunnallinen, maankäytöllinen jne.) merkitys riippuu ainakin osin rakennemuutoksen ja rahoitusympäristön yleisestä kehityksestä. Huomattavaa on, että asunto-osakeyhtiön kiinteistöomaisuuteen voi liittyä myös erilaisia jäte- ja ympäristölainsäädäntöön liittyviä vastuita, joiden laiminlyönnistä (varojen puuttuessa) voi seurata haitallisia vaikutuksia ympäristölle.

Työryhmän asiantuntijakuulemisessa ja konkurssipesien ympäristövastuuta koskevassa selvityksessä on noussut esille mahdollisuus omaisuudesta luopumiseen ja/tai omaisuuden hylkäämiseen konkurssipesän toimesta. Työryhmän kuulemien asiantuntijoiden palautteessa tällä viitattiin mahdollisuuteen kiinteistöomaisuuden omistuksen luovuttamiseen esimerkiksi kunnalle sen varmistamiseksi, että sen päätyminen rekisteristä poistetulle yhtiölle (käytännössä omistajattomaan tilaan) ei johtaisi siihen, että kiinteistöön liittyviä velvoitteita tai vastuita tulisi laiminlyödyksi. Konkurssipesien ympäristövastuuta koskevassa keskustelussa kyse on ollut lähinnä konkurssipesän oikeudesta luopua omaisuudesta sen varmistamiseksi, ettei konkurssipesän varoja jouduta käyttämään pesään kuuluvan omaisuuden (velkojien kannalta) hyödyttömään ylläpitoon.

Konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta luopumisen sääntely vaatisi laaja maksukyvyttömyysoikeudellista arviointia. Eduskunta on vuonna 2019 edellyttänyt hallitusta valmistelemaan konkurssipesän ympäristövastuuta koskevat säännökset, joissa otetaan tasapainoisesti huomioon sekä velkojien oikeus maksunsaantiin että ympäristöperusoikeuden näkökohdat. Osana valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoimintaa on vuonna 2024 valmistunut selvitys julkisoikeudellisista ympäristövastuista konkurssitilanteissa[108]. Selvityksestä järjestetyllä lausuntokierroksella osa lausunnonantajista kiinnitti huomiota asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen ja rakennusten varattomuudesta johtuviin ongelmiin konkurssimenettelyn toteuttamisen ja ympäristövastuiden kannalta. Selvityksessä tunnistettujen sääntelymallien käyttökelpoisuuden selvittämistä myös asunto-osakeyhtiöiden hallitun alasajon näkökulmasta pidettiin suositeltavana. Aihetta on sen laajuuden ja maksukyvyttömyysoikeudellisen ulottuvuuden johdosta tarkoituksenmukaista tarkastella konkurssipesän ympäristövastuita koskevan maksukyvyttömyysoikeudellisen sääntelyn kehittämisen yhteydessä.

108 VN-TEAS 2024:32.

2.3.3 Osakehuoneiston pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiön edustajan pääsy osakehuoneistoon

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:stä, oikeuskirjallisuudesta ja yleisestä hyvästä yhtiökäytännöstä voidaan yleensä päätellä, miten huoneistokäynneistä tulisi sopia ja käynti järjestää eri tilanteissa. Toisaalta myös asunto-osakeyhtiön edustajien huoneistokäyntien järjestämisessä voi ilmetä saman tapaisia epäselvyyksiä, joiden vähentämiseksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia on ehdotettu täydennettäväksi. Käytännössä asunto-osakeyhtiön edustajan tarve osakehuoneistoon pääsyyn voi vuokratun osakehuoneiston osalta olla samanlainen kuin vuokranantajalla. Sääntelyn yhdenmukaisuuden vuoksi on perusteltua arvioida huoneistokäyntejä koskevan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n muuttamista pääosin asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotettuja säännöksiä vastaavasti.

Laissa ei ole otettu huomioon sitä, että yhtiön rakennuksessa voi osakehuoneistojen lisäksi olla erilaisia tiloja, kuten varastoja, joita osakkeenomistajat käytännössä yksinomaisesti hallitsevat muuten kuin osakkeiden yhtiöjärjestyksen mukaan tuottaman hallintaoikeuden perusteella. Käytännössä on verrattain yleistä, että tällaisten yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttöoikeus annetaan osakkeenomistajille yhtiön päätöksellä lain yleisiä periaatteita, erityisesti yhdenvertaisuusperiaatetta, noudattaen. Tyypillistä on, ettei tällaisen tilan käytöstä tehdä erillistä sopimusta ja/tai peritä vuokraa siten, että yhtiön oikeuteen päästä tällaiseen tilaan sovellettaisiin huoneenvuokralakien säännöksiä. Yhtiöllä voi olla käytännössä osakehuoneistoon pääsyä vastaava tarve päästä tällaiseen osakkeenomistajan hallitsemaan tilaan kunnossapitotyön tekemiseksi tai huolto- ja tarkastustoimenpiteitä varten. Esimerkiksi pelastuslain 76 §:n mukaisessa väestönsuojassa olevien varastojen osalta tilanne voi olla se, että ylipaineventtiili, viemärin sulkuventtiili tai hätäpoistumisluukku voi sijaita varastotilassa, joka on osakkeenomistajan käytössä. Mainittujen tarpeiden huomioon ottamiseksi laissa voi olla perusteltua selventää, että yhtiön edustajan pääsyä osakehuoneistoon koskevia säännöksiä sovelletaan myös tällaiseen tilaan.

Hallintaanottoperusteiden soveltaminen häiriötilanteisiin puuttumisen kannalta

Häiriötilanteisiin puuttumista ja hallintaanoton helpottamista koskevan hallitusohjelmakirjauksen kannalta kyse on sen arvioimisesta, mahdollistavatko voimassa olevan lain mukaiset perusteet erilaisiin häiriötilanteisiin puuttumisen hallintaanotolla riittävällä tavalla. Arvioinnin lähtökohdaksi on otettava se, että kynnys

hallintaanoton käyttöön häiriötilanteissa on mahdollisen uuden sääntelynkin osalta käytännössä pidettävä yhtä korkealla kuin voimassa olevan lain perusteiden osalta; hallintaanoton tulee tulla kyseeseen vain niissä tapauksissa, joissa osakkeenomistajasta johtuva ja/tai tämän vaikutusmahdollisuuksien piiriin kuuluva häiriön aiheuttaminen haittaa tai rajoittaa muiden osakehuoneiston käyttöä tai uhkaa asumisviihtyisyyttä ja turvallisuutta merkittävällä tavalla. Osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden sisältö huomioon ottaen asunto-osakeyhtiölain hallintaanottoperusteita arvioitaessa ei voida sellaisenaan käyttää mallina asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain vuokrasopimuksen purkuperusteita ja niihin valmisteilla olevia muutoksia.

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

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

On perusteltua arvioida AOYL 8:2.1 §:n hallintaanottoperusteiden täydentämistä sen varmistamiseksi, että hallintaanotolla voidaan puuttua yhtiölle, osakkaille ja asukkaille vähäistä suurempaan häiriötä aiheuttavaan menettelyyn ja/tai järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn rikkomiseen tarpeellisissa tilanteissa. Samaan aikaan tulee varmistua siitä, ettei hallintaanottoperusteiden muuttaminen johda huoneiston hallintaoikeuden suojan kaventumiseen liiaksi.

Työryhmä on tunnistanut seuraavat kaksi pääasiallista vaihtoehtoa hallintaanottoperusteiden sääntelyn kehittämiseksi:

1) Täydennetään asunto-osakeyhtiölakia siten, että osakehuoneiston hallintaanotto voi voimassa olevassa laissa nimenomaisesti mainittujen

häiritsevään elämään tai järjestyksen säilymiseen liittyvien perusteiden ohella tulla kyseeseen tällaiseen perusteeseen rinnastuvasta erityisen painavasta syystä. Säännöksen ja sen esitöiden muotoilussa olisi tarkoin kiinnitettävä huomiota siihen, että sääntely mahdollistaa hallintaanoton käytön tarpeellisissa tilanteissa, mutta ei liiaksi heikennä huoneiston hallintaoikeuden suojaa. Lisäksi olisi varmistuttava riittävästi siitä, ettei voimassa olevan lain perusteita yleisemmin muotoiltu hallintaanottoperuste tarpeettomasti lisäisi tulkintaepäselvyyksiä.

2) Vaihtoehtona yleisemmälle erityisen painavan syyn hallintaanottoperusteelle olisi voimassa olevien hallintaanottoperusteiden yksityiskohtien muokkaaminen ja/tai uusien vastaavalla tarkkuudella muotoiltujen hallintaanottoperusteiden lisääminen. Tällaisella sääntelyllä olisi mahdollista laajentaa hallintaanottoperusteita täsmällisesti niitä tilanteita silmällä pitäen, joissa hallintaanotto nykylain nojalla on estynyt, mutta olisi perusteltua. Näin säänneltynä lain muutoksen vaikutus osakehuoneiston hallintaoikeuden suojaan olisi helpommin arvioitavissa. Toisaalta häiriötilanteet voivat tapauskohtaisesti poiketa toisistaan siten, että kaikkia hallintaanotolla puuttumista edellyttäviä tilanteita ei voida riittävän yksiselitteisesti tunnistaa ja kuvata sääntelyssä. Lisäksi hallintaanottoperusteiden soveltaminen edellyttää aina tapauskohtaista tulkintaa, missä on otettava joka tapauksessa huomioon se, että hallintaanoton perusteena olevalta rikkomukselta edellytetään vähäistä suurempaa merkitystä (AOYL 8:2.2 §).

Tupakkalain soveltaminen ja suhde hallintaanoton sääntelyyn

Tupakkalain (549/2016) mahdollistaman tupakointikiellon hakeminen kunnalta on koettu työlääksi sekä asuntoyhteisöjen että viranomaisten taholta. Tästä syystä on ehdotettu asunto-osakeyhtiölain muuttamista siten, että yhtiö voisi kieltää tupakoinnin asuinhuoneistoon kuuluvissa tiloissa enemmistöpäätöksellä. Sosiaali- ja terveysministeriön tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmä on ehdottanut, että tupakkalaissa mahdollistetaan asuntoyhteisölle enemmistöllä tehtävä päätös tupakointikiellosta asuinhuoneistoissa, niiden parvekkeilla ja vastaavissa asukkaiden käytössä olevissa ulkotiloissa tai muilla ulkoalueilla, mikäli niistä voi rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muuten kuin poikkeuksellisesti kulkeutua savua muiden asukkaiden vastaaviin tiloihin.

Tupakointikiellosta päättämisen ohella on esitetty asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjen hallintaanottoperusteiden tarkentamista niin, että hallintaanotto on mahdollista tupakointikieltojen rikkomisen perusteella. Tupakkalaissa säädetyn viranomaiskiellon sääntelyssä on otettu huomioon asunto-osakeyhtiön

päätöksenteon ja perustuslain edellyttämällä tavalla taloyhtiön kaikkien tilojen käyttäjien oikeudet elämään, vapauteen ja turvallisuuteen sekä osakkaiden omaisuuden suoja. Tupakkalain säätämisen yhteydessä eduskunnan perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota siihen, että asuntoyhteisöjä koskeva tupakointikielto merkitsee verraten syvälle käyvää puuttumista henkilön itsemääräämisoikeuteen ja yksityiselämään.

Tupakoinnin kieltäminen taloyhtiön enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksellä silloin, kun siitä ei aiheudu terveyshaittaa muille osakkaille ja taloyhtiön tilojen muille käyttäjille, on ongelmallista yksittäisen osakkaan omaisuudensuojan ja henkilökohtaisen vapauden kannalta. Taloyhtiön päätökseen perustuvan tupakointikiellon sallimiseen muista kuin terveydensuojelusyistä soveltuvat samat edellytykset kuin muuhunkin taloyhtiölle, osakkaille tai asukkaille haittaa aiheuttavan toiminnan kieltämisen perusteet ja perusteet, joilla huoneisto voidaan ottaa taloyhtiön hallintaan.

Suomalaisessa yhteiskunnassa valtiolla ja muilla julkisyhteisöillä on toimivalta käskyillä ja kielloilla ja erilaisilla seuraamuksilla ohjata yhteiskunnan kehitystä esimerkiksi terveysolojen osalta perustuslain sallimissa rajoissa. Tätä toimivaltaa voi perustella myös sillä, että viime kädessä yhteiskunta vastaa kansalaisten terveydestä siten kuin perustuslaissakin säädetään. Tällainen ohjaus voi ilmetä esimerkiksi panostuksena tiettyjen terveydensuojelun vuoksi säädettyjen rajoitusten valvontaan sekä julkisten ja muiden yleisten tilojen käyttöä koskevina rajoituksina ja vähimmäisvaatimuksina. Arvioitaessa yhtiön mahdollisuutta tupakointikiellosta päättämiseen asuinhuoneistoissa ja niiden parvekkeilla/ulkotiloissa sen perusteella, että niistä voi rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muuten kuin poikkeuksellisesti kulkeutua savua muiden asukkaiden vastaaviin tiloihin, arvioitavaksi tulisi erityisesti PL 124 §. Tupakointikiellosta määrääminen (tupakkalaissa) on julkisen vallan käyttämistä (puuttuminen itsemääräämisoikeuteen ja yksityiselämään), jolloin nk. virkamieshallintoperiaatteen noudattaminen korostuu. Siten tällaisesta mahdollisuudesta säätäminen asunto-osakeyhtiölaissa ei vaikuta olevan perustuslain näkökulmasta kovinkaan mahdollinen.

Asunto-osakeyhtiöllä ei ole vastaavaa toimivaltaa puuttua osakkaiden ja asukkaiden vapauteen valita elämäntapansa, kunhan siitä ei aiheudu yleisesti haitallisina pidettyjä seuraamuksia muille ihmisille. Jos tällaista toimivaltaa annettaisiin taloyhtiön yhtiökokoukselle tupakoinnin rajoittamisen suhteen silloinkin, kun siitä ei aiheudu terveyshaittaa muille, olisi johdonmukaisuuden nimissä voitava perustella, miksi vastaavaa päästövaltaa ei anneta yhtiökokoukselle myös muissa asukkaiden elämäntapaan liittyvissä terveyshaitattomissa asioissa. Korkein oikeus on ottanut kantaa mm. yhtiökokouksen päätökseen kieltää koiran pitäminen taloyhtiön

osakehuoneistoissa, mitä korkein oikeus piti sellaisena osakkaan hallintaoikeuden rajoituksena, että siihen vaadittiin osakkaiden suostumus (KKO 15.12.1970 T 2807). Harkittaessa sitä, tulisiko taloyhtiön yhtiökokoukselle antaa tällaista päätösvaltaa, on otettava huomioon myös tällaisen kiellon seuraamukset.

AOYL:n säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta voidaan lähtökohtaisesti soveltaa tupakoinnin aiheuttamiin haittoihin. Toisaalta säännösten sanamuodon (häiritsevä elämä, järjestyksen säilymisen noudattamatta jättäminen) perusteella voi olla vaikea päätellä, että kummassakin on kysymys myös rakennuksen muiden käyttäjien terveyden kannalta haitallisesta toiminnasta. AOYL:n sääntelyn johdonmukaisuuden ja osakkaiden oikeusturvan kannalta olisi ongelmallista, jos tupakointikiellon rikkomiseen perustuva hallintaanotto voisi tapahtua merkittävästi lievemmin perustein kuin esimerkiksi muiden terveyshaittojen perusteella. Hallintaanottoperusteiden laajentaminen kattamaan laajasti tilanteet, joissa osakkaat, näiden vuokralaiset ja huoneistojen muut käyttäjät rikkovat viranomaisen jossakin asiassa antamaa kieltoa, edellyttäisi kattavaa selvitystä tällaista kielloista ja niiden rikkomisen vaikutuksista taloyhtiön ja sen osakkaiden kannalta ja sen arviointia, onko huoneiston hallintaanotto oikeasuhtainen keino mahdollisten haitallisten vaikutusten rajoittamiseksi.

Tupakkalain mukaan asuintilan tupakointikiellon osalta viranomaisen oikeus asunnontarkastukseen määräytyy terveydensuojelulain 46 §:n mukaisesti. Sen mukaan viranomaisen suorittama tarkastus tai siihen liittyvä muu valvontatoimi voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa muutoin kuin tilan haltijan tai omistajan omasta aloitteesta vain, jos se on välttämätön sen selvittämiseksi, aiheutuuko haltijalle tai muulle tilassa oleskelevalle taikka naapurille terveyshaittaa. Pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyn tilan tarkastus asukkaan tahdon vastaisesti voidaan 46 §:n 2 momentin mukaan tehdä vain, jos viranomaisella on perusteltu syy epäillä välittömiä toimia edellyttävää vakavaa terveyshaittaa. Tällöin tarkastuksen tai siihen liittyvän toimen suorittamiseen tulee olla kunnan terveydensuojeluviranomaisen antama kirjallinen määräys. Koska tahdonvastaisen tarkastuksen edellytyksenä on vakavan terveyshaittakynnyksen ylittyminen, ei tilan tarkastaminen lähtökohtaisesti tule kyseeseen. On huomattava, että tällöin arvioitavaksi tulee myös esimerkiksi perustuslain mukainen yksityiselämän suoja. Tällöin viranomaisen olisi hankittava näyttöä tupakointikiellon rikkomisesta muilla keinoin, kuten esimerkiksi toteamalla tupakansavua kulkeutuvan kyseisestä asunnosta

rappukäytävään tai naapuriasuntoon. On myös hyvä huomata, että vastaavaa tarkastusta ei voi perustuslain delegointikiellon (PL 124 §) mukaan osoittaa muulle kuin viranomaiselle, kuten hallitukselle tai isännöitsijälle.

Varoituksen antaminen edellytyksenä hallintaanotolle

Varoituksen antamisesta seuraa käytännössä hallintaanoton kannalta viive, jonka tarkoituksena on saattaa osakkeenomistaja tai huoneiston käyttäjä tietoiseksi yhtiön käsityksestä hallintaanottoperusteen käsillä olosta sekä mahdollisuus menettelyn korjaamiseen. Toisaalta on esitetty, että huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan tulisi voida päättää ilman varoitusta, jos huoneistossa vietetty häiritsevä elämä tai terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn loukkaus on ollut erityisen moitittavaa ja erityistä vaaraa aiheuttavaa.

Nykytilaa on arvioitava erityisesti siitä näkökulmasta, minkälaisin osakkaan tai huoneiston haltijan kannalta kohtuullisin keinoin yhtiö voi ryhtyä toimiin tällaisen erityisen haitan tai vaaran poistamiseksi. Hallintaanoton jouduttamisen tarve ja tarkemmat edellytykset tulisi arvioida riittävän kattavasti sen varmistamiseksi, että keinoa ei voi käyttää hallituksen tai osakkaiden enemmistön muusta syystä hankalana pitämän osakkaan oikeuksien rajoittamiseksi.

Jos osakkaan tai asukkaan menettelystä johtuva haitta tai vaara ilmenee esim. vesivahinkona, yhtiöllä on oikeus päästää viipymättä osakashallinnassa oleviin tiloihin vahinkoa korjaamaan (AOYL 8:1 §) ja tarvittaessa, jos huoneiston käyttäjä jatkaa vahinkoa aiheuttavaa toimintaa, yhtiö voi sulkea veden tulon huoneistoon. Jos välitön haitta tai vaara ilmenee tulipalona ja/tai palovaarana tai muuna terveyden kannalta vaarallisena toimintana, pelastus- ja terveydensuojeluviranomaisilla on riittävät keinot välittömästi estää tällaisen vaaran jatkuminen. Yhtiö voi lisäksi tällöin tarvittaessa esimerkiksi sulkea sähkön, kaasun tms. tulon huoneistoon. Vakavien rikosten kohdalla lienee niin, että usein tekijä pidätetään – ja rikospaikka mahdollisesti eristetään – tutkinnan yhteydessä ainakin joksikin aikaa. Tällöin rikoksen tai ”rikollisen elämän” jatkaminen taloyhtiön tiloissa vähintään keskeytyy joksikin aikaa ja taloyhtiölle jää aikaa mahdollisiin AOYL:n mukaisiin toimiin huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan. Välitöntä haittaa tai vaaraa aiheuttavien tilanteiden päättämiseksi poliisilla on toimivalta henkilön ottamiseen haltuun.

Henkeen, terveyteen, vapauteen tai rauhaan kohdistuvan rikoksen tai tällaisen rikoksen uhan tai muun vakavan häirinnän torjumiseksi voidaan määrätä lähestymiskielto, joka tietyin edellytyksin voidaan määrätä myös laajennettuna (laki lähestysmiskiellosta 898/1998). Laajennettu lähestymiskielto koskee oleskelua suojattavan henkilön vakituisen asunnon, loma-asunnon tai työpaikan läheisyydessä.

Lähestymiskielto voidaan määrätä enintään vuodeksi ja uudistaa enintään kahdeksi vuodeksi. Tiedossa ei ole käytäntöä lähestymiskiellon määräämisestä samassa taloyhtiössä asuvien välille. Toisaalta tiedossa on tapauksia, joissa lähestymiskieltoa on mahdollisesti vaadittu osakkaiden tai asukkaiden välisten tulehtuneiden suhteiden perusteella.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan vuokrasuhde voidaan purkaa ilman varoitusta, jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää tai jos vuokralainen huoneistossa rikkoo terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädettyä tai määrättyä ja menettely erittäin moitittavaa (AHVL 62.3 §). Lain esitöiden mukaan kyse voi olla tilanteesta, jossa purkamisperusteeseen liittyy vuokralaisen erittäin moitittava menettely, esimerkiksi vakava rikos. Lain soveltamista koskevassa hovioikeuskäytännössä vuokrasuhde voitiin purkaa ilman varoitusta, kun vuokralainen oli mm. uhannut tappamisella ja muulla väkivallalla sekä haitannut huomattavasti samassa talossa toimineen yhdyskuntatyöpisteen toimintaa ja aiheuttanut sen työntekijöissä pelkoa (HHO 2014, nro 732). Vastaavasti huoneenvuokrasuhde voitiin purkaa ilman varoitusta, kun vuokralaisen vieraat olivat mm. uhanneet tappaa eräitä naapureita sillä seurauksella, että nämä eivät uskaltaneet poistua asunnosta ennen seuraavaa aamua. Naapurit eivät uskaltaneet liikkua ja leikkiä lastensa kanssa pihalla. Vuokralaisen vieraiden oleskeluaikana asunnosta oli kuulunut meteliä yöaikaan. Vieraat olivat lisäksi huudelleet alentavasti eräille talon asukkaille. Vuokralaisen menettely oli kokonaisuutena arvioiden erittäin moitittava (THO 2006, nro 1140). Huoneenvuokrasuhde voitiin purkaa ilman varoitusta myös silloin, kun huoneistoa oli käytetty laajamittaiseen ja suunnitelmalliseen huumausainerikokseen ja siellä oli mm. kasvatettu kannabista (HHO 2004, nro 2522). Vuokranantajan ei voitu kohtuudella edellyttää hyväksyvän omistamansa huoneiston käyttämistä rikolliseen tarkoitukseen – vuokrasopimus voitiin purkaa varoitusta antamatta (I-SHO 7.5.2014 Nro 347, kysymys huumausainerikollisuudesta ja laittomista aseista).

Osakkuussuhde poikkeaa huoneenvuokrasuhteesta purkutilanteiden kannalta ainakin siten, että osakkeet tuottavat pitkälti omistusoikeutta vastaavan huoneiston pysyvän hallintaoikeuden ja huoneenvuokrasopimus on joko määräaikainen tai irtisanottavissa eikä sitä yleensä voi luovuttaa. Näistä syistä esimerkiksi omaisuudensuojanäkökohdat osakkaan oikeuksien kohdalla (erityisesti yhdenvertaisuusperiaate ja oikeus luottaa lakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien oikeuksien oikeuksien ja velvollisuuksien pysyvyyteen) poikkeavat omaisuudensuojan arvioinnista vuokrasopimuksen kohdalla. Lisäksi on merkittävää, että osakkuuden kohdalla peruste huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan voi liittyä osakkaan tai tämän vuokralaisen

toimintaan, kun taas vuokrasuhteessa on kyse vuokralaisen tai tämän luvalla huoneistoa yleensä samaan aikaan tai vain tilapäisesti ja lyhytaikaisesti käyttävän henkilön toiminnasta.

Jos haitan tai vaaran aiheuttaja tai muuten erityisen moitittavasti käyttäytynyt on osakkaan vuokralainen, huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi ilman, että osakkaalle tarjotaan mahdollisuus korjata tilanne, on kohtuuton seuraamus ja menettely on lähtökohtaisesti epätarkoituksenmukainen myös yhtiön kannalta, koska näissä tilanteissa osakkaalla on yleensä riittävät kannustimet ja usein paremmat keinot korjata tilanne tavalla, josta ei aiheudu lisäkuluja yhtiölle.

Osakehuoneiston hallintaanottoa voitaisiin harkita joudutettavaksi poikkeamalla varoituksen antamisesta tietyillä rajatuilla edellytyksillä. Edellytykset voisivat liittyä ensinnäkin siihen, että hallintaanoton perusteena oleva osakkaan tai asukkaan häiritsevän elämän viettäminen tai järjestyksen säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen on erittäin moitittavaa. Moitittavuuden arvioinnissa merkitystä ei tulisi olla yhtiön tai toisen osakkaan subjektiivisella käsityksellä rikkomukseen syyllistyneen osakkaan tai asukkaan menettelystä, vaan moitittavuuden tulee ilmetä yleisesti hyväksyttyjen ja voimassa olevien yhteisöasumisen ja muiden sääntöjen rikkomisena tai laiminlyöntinä, kuten haittaa tai vaaraa aiheuttavan rikoksen tekemisenä. Lisäksi hallintaanoton varoitusta antamatta tulisi soveltua vain sellaisissa tilanteissa, joissa on perusteltua odottaa, että todennäköisyys vaaraa tai haittaa aiheuttavan toiminnan jatkamiselle on suuri. Mainittujen kriteerien toteutumista tulisi arvioida tapauskohtaisesti.

Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista laaditussa arviomuistiossa käsiteltiin mahdollisuutta osakehuoneiston väliaikaiseen hallintaanottoon eräänlaisena turvaamistoimen luontoisena keinona. Lausuntopalautteessa tätä ei kuitenkaan pidetty erityisen hyödyllisenä. Työryhmä on arvioinut säännöstä, jonka perusteella huoneiston hallintaanotto ei edellyttäisi varoituksen antamista, jos osakkeenomistaja on lain 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4-6 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa menetellyt erittäin moitittavalla tavalla, jonka jatkuminen aiheuttaisi merkittävää vaaraa tai muuta haittaa. Työryhmän käsityksen mukaan säännös saattaisi joissakin tapauksessa vähäisessä määrin jouduttaa hallintaanoton toteuttamista. Mainittu ajan säästyminen olisi kuitenkin verrattain vähäistä hallintaanottomenettelyyn kokonaisuudessaan kuluva aika huomioon ottaen. Säännös tekisi muutenkin laista monimutkaisemman. Hallintaanottoperusteen erityisen moitittavuuden ja menettelyn jatkamisesta aiheutuvan merkittävän vaaran tai muun haitan arviointi voisi

myös olla tarpeettoman haasteellista, minkä johdosta hallintaanottomenettelyssä voitaisiin sääntelystä huolimatta joka tapauksessa varmuuden vuoksi päätyä varoituksen antamiseen. Tämän johdosta työryhmä ei pidä lain täydentämistä tältä osin tarpeellisena.

Varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksianto

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

Sääntelyn soveltamiseen edellä mainitulla tavalla voi toisaalta liittyä tarpeetonta oikeudellista epävarmuutta, joka rajoittaa tiedoksiantojen toimittamista sähköisesti. Epävarmuuden merkitystä korostaa digitaalisten teknologioiden nopea kehitys sekä se, ettei hallintaanottoasian osapuolilla välttämättä ole käytössään riittävää oikeudellista ja teknistä asiantuntemusta asianmukaisen sähköisen tiedoksiantotavan arvioimiseksi. Tiedossa ei ole, että haasteen tiedoksiantoa koskevaa sääntelyä tai muuta yleislainsäädäntöä oltaisiin kehittämässä sähköisiin tiedoksiantoihin liittyvien kysymysten selventämiseksi. Mainitun johdosta on syytä arvioida, onko asunto-osakeyhtiölaissa tarpeen ja mahdollista säätää erikseen varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköisestä tiedoksiannosta.

Tiedoksiannon kohteena olevan osakkaan tai muun huoneiston haltijan kannalta keskeistä on, että tällä on sähköistä tiedoksiantotapaa käytettäessä tosiasiassa riittävä mahdollisuus varoituksen tai päätöksen tiedoksi saamiseen. Tiedoksiannon tehokkaan toteutumisen todennäköisyyden sähköistä menettelyä käytettäessä on oltava mahdollisimman lähellä sitä, että vastaanottajan voidaan voimassa olevaa oikeustilaa vastaavasti tosiasiassa osoittaa saaneen asiasta tiedon. Osakkeenomistajan ja muun osakehuoneiston haltijan kannalta keskeistä on myös, että tämän tiedossa on mahdollisuus sähköisen keinon käyttämiselle varoituksen ja päätöksen tiedoksiantoon yhtiön toimesta. Siksi on perusteltua edellyttää, että sähköiseen tiedoksiantoon käytetään menetelmää, jota osakkaan tai huoneiston muun haltijan voidaan perustellusti olettaa käyttävän ja seuraavan yhtiöltä tulevien ilmoitusten tai vuokrasuhdetta koskevien tiedoksiantojen vastaanottamiseen. Asian erityinen

merkitys huomioon ottaen on perusteltua, että tavanomaisesti käytettävän sähköisen tiedoksiantomenetelmän hyödyntämisen lisäksi tiedoksiannon toteuttamista tehostetaan jonkinlaisella lisävarmistuksella. Sähköistä tiedoksiantotapaa ei voida pitää perusteluna osakkeenomistajalle tai asukkaalle, jonka ei voida olettaa sähköistä viestintää koskevan puutteellisen toimintakyvyn johdosta saavan tietoa sähköisellä tavalla toimitettuna.

Yhtiön kannalta sähköisessä tiedoksiannossa on kyse erityisesti siitä, että varoitusten ja päätösten tiedoksiannot voidaan toteuttaa joutuisalla, tehokkaalla ja varmalla tavalla. Yhtiön hallinnon hoitamisen helpottamisen kannalta tavoitteena tulisi olla mahdollisimman kevyiden ja yksinkertaisten tiedoksiantojen toteuttaminen. Tavoitteen toteuttaminen ei kuitenkaan saa johtaa osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan aseman perusteettomaan heikentymiseen. Huomattavaa on, että mahdollinen uusi sähköisen tiedoksiannon mahdollistava sääntely olisi voimassa olevan lain jo sallimia todisteellisia tiedoksiantotapoja täydentävää. Yhtiö voisi siis mahdollisen uuden keinon/keinojen ohella yhtä lailla turvautua mihin tahansa muuhun voimassa olevan lain sallimaan todisteellisen tiedoksiannon tapaan.

Voimassa olevan lain 8 luvun 3 §:ssä säädetään yhtäältä velvollisuudesta varoituksen tiedoksiantamiseen (1 momentti) sekä varoituksen oikeusvaikutuksista hallintaanottomenettelyn kannalta (4 momentti), toisaalta tiedoksiannossa noudatettavasta menettelystä (2,3 ja 5 momentti). Jos sähköisten tiedoksiantotapojen toteuttamisesta ehdotetaan otettavaksi lakiin erityissäännös, voi lain lukemisen helpottamiseksi olla perusteltua erottaa tiedoksiannossa noudatettavaa menettelyä koskeva sääntely luvun uudeksi pykäläksi.

Hallintaanottopäätöksen tiedoksiantoa koskeva määräaika

Edellä mainitun AOYL 8 luvun 4 §:n uuden 2 momentin ohella valmistelun yhteydessä tarkasteltiin säännöksen 1 momentin muuttamista siten, että yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon 60 päivän määräajasta luovuttaisiin. Tällaisen muutoksen yhteydessä laissa olisi mahdollista edellyttää päätöksen tiedoksi antamista viipymättä päätöksen tekemisestä, jolloin tiedoksiannon viipymättömyys tulisi säännöksen perusteella arvioitavaksi tapauskohtaisesti ja viipymättömyyden arvioimisessa voitaisiin ottaa huomioon myös päätöksen tiedoksiantoon kuluva aika. Nykyinen sääntely arvioitiin toimivaksi niissä tapauksissa, joissa päätöksen tiedoksi antamiseen laissa säädetyssä määräajassa on käytössä riittävät keinot. Esityksen valmistelun aikataulu ei mahdollistanut mainitun laajemman sääntelyvaihtoehdon vaikutusten perusteellista arvioimista.

Käsillä olevan esityksen yhteydessä on mahdollista arvioida tarkemmin tiedoksiannon 60 päivän määräajasta luopumista. Tarkasteltavaksi voidaan ottaa säännös, jonka perusteella yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi viipymättä samalla tavalla kuin laissa säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Ehdotuksen arvioinnin yhteydessä voidaan ottaa huomioon, että hallintaanotosta päätettäessä on yleensä käsillä tilanne, jossa yhtiöllä on tarve osakkeenomistajan rikkomukseen tai laiminlyöntiin puuttumiseen mahdollisimman nopeasti. Tällöin tiedoksiantoon ryhdytään käytännössä yleensä viipymättä nykyisestä 60 päivän enimmäismääräajasta huolimatta. Määräajasta luopumisella ei tällöin välttämättä ole suurta käytännön merkitystä etenkin kun tiedoksianto olisi edelleen tarpeellinen luvun 5 §:n 1 momentissa säädetyn moitekanneajan käynnistämiseksi. Säännöksen esitöissä on mahdollista pyrkiä tarkemmin kuvaamaan, mitä tiedoksiannon viipymättömyydellä tarkoitettaisiin.

Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Vuokralaiset VKL ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Vuokranantajat ry ovat ehdottaneet, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (481/1995, AHVL) ja asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009, AsOYL) lisättäisiin säännökset vuokranantajan sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tiedonsaantioikeudesta hätäkeskustietojärjestelmään kirjatuista tiedoista poliisin hälytystehtävistä. Tiedonsaantioikeuden tulisi olla voimassa siinä laajuudessa, kuin se on välttämätöntä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 §:n 1 momentin 4 tai 6 kohdan mukaista vuokrasopimuksen purkamista ja asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4 tai 5 kohdan mukaista hallintaanottoa varten. Ehdotuksen mukaan ei ole harvinaista, että asunto-osakeyhtiössä häiriöitä aiheuttanut henkilö tai hänen vieraansa ovat esittäneet naapureita tai taloyhtiön edustajia kohtaan näiden henkeen tai terveyteen kohdistuvia uhkauksia. Naapurit tai taloyhtiön edustajat eivät tämän vuoksi välttämättä uskalla toimia todistajina mahdollisessa vuokrasopimuksen purkamista tai irtisanomista tai huoneiston hallintaanottoa koskevassa oikeudenkäynnissä. Pahimmassa tapauksessa koko taloyhtiötä terrorisoivaa asukasta ei tämän vuoksi saada häädettyä. Tieto poliisin käynnistä paikalla ja mahdollisuus kutsua poliisi tuomioistuimeen todistajaksi olisi näissä tilanteissa tärkeää näyttöä vuokranantajalle ja taloyhtiölle.

Etujärjestöjen ehdotusta on käsitelty myös osana oikeusministeriön asettaman huoneenvuokralakityöryhmän työtä. Työryhmän mietintöön liitetyssä muistiossa arvioitiin tällaisen tietojensaantioikeutta koskevan sääntelyn oikeudellisia

reunaehtoja sekä perusoikeuksien että tietosuojasääntelyn valossa[109]. Keskeinen osa muistiosta koski aiemman poliisin tietojenluovutuskäytännön aikaista oikeuskäytäntöä sen arvioimiseksi, voidaanko hätäkeskusjärjestelmän tietojen antamista pitää tietosuoja-asetuksen edellyttämällä tavalla välttämättömänä ja oikeasuhtaisena sekä perusoikeuksien rajoittamisen edellyttämällä tavalla välttämättömänä. Muistiossa tarkastellun oikeustapausaineiston perusteella ei voitu tehdä johtopäätöstä mainittujen edellytysten täyttymisestä, minkä johdosta huoneenvuokralakityöryhmän mietintöön ei sisällytetty tiedonsaantioikeutta koskevia lainsäädäntöehdotuksia. Sääntelytarpeen ja mahdollisen sääntelyn oikeudellisten reunaehtojen ohella muistiossa tarkasteltiin tietojen luovuttamisen kustannus- ja muita vaikutuksia hätäkeskusjärjestelmän pitämisen kannalta.

Huoneenvuokralakityöryhmän mietinnöstä keväällä 2025 järjestetyllä lausuntokierroksella muutamat lausunnonantajat yhtyivät muistion arvioon[110]. Tätä perusteltiin ensinnäkin sillä, että näyttö vuokrasuhteen päättämisperusteista on hankittavissa myös ilman viranomaisen hätäkeskustietoja. Toisaalta esitettiin, ettei muutos esitetyssä muodossa ja esitetyin perustein olisi perusteltu suhteessa sen tavoitteisiin. Lisäksi huomiota kiinnitettiin siihen, että hätäkeskustietojärjestelmän tietojen rekisterinpitäjä on Poliisihallitus; jos tällaisesta tietojen luovuttamisoikeudesta lähdettäisiin säätämään, asiasta tulisi säätää poliisin henkilötietojen luovuttamista koskevassa lainsäädännössä. Tiedonsaantioikeus tulisi säätää tarkkarajaisesti ja rajata vain välttämättömään. Etujärjestöjen esittämän ei arvioitu täyttävän näitä vaatimuksia. Lisäksi todettiin, että sisäministeriössä on käynnissä lainsäädäntöhanke poliisin tiedonvaihtoa koskevan sääntelyn muuttamiseksi.

Selkeä lausunnonantajien enemmistö, erityisesti kiinteistö- ja vuokra-alan järjestöt, vuokraustoimintaa harjoittavat yhtiöt ja yhteisöt olivat eri mieltä muistion arviosta ja/tai muuten kannattivat tietojensaantioikeuden sääntelyä. Useat lausunnonantajista viittasivat asumis- ja/tai järjestyshäiriöstä todistamiseen liittyviin haasteisiin, jotka perustuvat erityisesti siihen, että häiriötä havainnut asukas tai osakas voi perustellusti tuntea itsensä tai perheensä turvallisuuden tai terveyden tulevan uhatuksi. Osa lausunnonantajista totesi, että häiriötä aiheuttavat asukkaat voivat selvästi ja nimenomaisesti uhkailla naapureita. Toiset perustelivat uhkaa yleisemmin sillä, että häiriötilanteisiin liittyy usein rikollisuutta ja huumeiden käyttöä.

109 Oikeusministeriö 2024:41, s. 333.

110 Linkki lausuntopalveluun: https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=b80ca1a5-493a-4014-9aa8-3914379a0af6

Muutamaa lukuun ottamatta (mm. Helsingin kaupunki) lausunnonantajat eivät kiinnittäneet erityistä huomiota siihen, miten tietojen välttämättömyyttä pitäisi (konkreettisesti) arvioida ja/tai miten siitä varmistua mahdollisessa sääntelyssä.

Lausuntopalautteessa esitettiin, että poliisin käyntiraportin myötä voisi riittävää olla yksi todistaja kahden sijasta ja että tämän tai näiden todistajien kannalta olisi tärkeä saada tietää, että heidän havaintonsa asiassa vastaavat poliisiraporteista ilmenevää. Hätäkeskusjärjestelmän tietoja pidettiin yleisesti ottaen objektiivisempina ja luotettavampina kuin todistajien kertomuksia ja häiriön aiheuttajien todettiin suhtautuvan poliisiraportin tietoihin vakavammin, minkä johdosta tietojensaannilla voisi olla myös ennaltaehkäisevä vaikutus. Lisäksi todettiin asumishäiriöiden lisääntyneen viime vuosina. Osa lausunnonantajista mainitsi edelleen, ettei tietojen saamista saa evätä sillä perusteella, että se aiheuttaa hallinnollisia kustannuksia esimerkiksi poliisille. Lausuntopalautteessa esitettiin myös, että asianosaisten on lähtökohtaisesti hankittava tarvittavat todisteet (OK 17:7) ja tuomioistuin vapaalla todistusharkinnalla arvioi, mitä asiassa on näytetty (OK 17:2). Etukäteen ei siten voida millään tavoin kategorisesti todeta, onko tietyn laatuisessa asiassa joka tapauksessa esitettävä tietyn laatuista näyttöä, vaan näytön riittävyys jää aina tapauskohtaisesti ratkaistavaksi.

Etujärjestöjen ehdotusta ei pidetty ongelmattomana Poliisihallituksen kannalta, jonka mukaan ainakin hätäkeskusjärjestelmän tietojen käyttötarkoitusta, tietojen oikeellisuutta, poliisin tehtäviä ja vaihtoehtoisia keinoja tulisi tarkastella, jos ehdotusta on tarkoitus edistää. Mahdollinen tietojen luovutustapaa esitettiin lisäksi harkittavaksi huolella; hätäkeskusjärjestelmän tehtäväilmoitustulosteen luovuttamisen sijaan esitettiin tiedon luovuttamista erillisen poliisin antaman lausunnon tai selvityksen muodossa (ts. poliisi laatisi lausunnon tai selvityksen hätäkeskustietojärjestelmän tietojen perusteella). Tämän esitettiin mahdollistavan sen, että poliisi voisi tietopyynnön perusteella selvittää tarkemmin, mitä yksittäisellä tehtävällä on tehty. Lisäksi esitettiin, että tiedonluovutuksen tulisi olla poliisin maksullinen suorite, joka arvioitaisiin liiketaloudellisin perustein. Maksullisuutta perusteltiin sillä, ettei tällaisten lausuntojen laatimisen voida katsoa kuuluvan poliisin perustehtäviin.

2.3.4 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus

Nykytilassa latausvalmiuden ja latauspisteiden toteuttamisesta voidaan päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä joko tavanomaisena uudishankkeena tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parantavana uudistuksena, kun kyse on yhtiön hallinnassa olevista autopaikoista. Koska kulut jaetaan

vastikeperusteisesti kaikille, kummassakin tilanteessa osakkaan kustannusrasituksen tulee pysyä kohtuullisena. Kohtuullisuuden arvioinnissa huomioidaan mm. toteutumiskustannukset ja rahoitusjärjestelyt.

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

Latauspisteen rakentaminen osakkaan muutostyönä yhtiön hallinnassa olevalle paikalle edellyttää eräiden asioiden huomioimista. Kiinteistöliiton latauspisteohjeen mukaan tällöin tulee huomioida mm. vuokrasopimuksen tilapäisyys (mitä tapahtuu, jos osakas muuttaa pois tai jos autopaikkoja jonotetaan), mittauslaitteiden asentaminen ja kustannusten järjestäminen (vuokrasopimuksessa tai yhtiöjärjestyksen käyttökorvausmääräys), latauspisteen kunnossapitovastuu (ml. mittauslaitelainsäädännön merkitys) sekä osakkaan vaihtumiseen liittyvät seikat (sopimusehdot vuokrauksesta, kapasiteetin muutokset jne)[111]. Kun latauspiste toteutetaan osakkaan muutostyönä osakashallinnassa olevalle paikalle on Kiinteistöliiton latauspisteohjeen mukaan huomioitava mm. kustannusten kattaminen (esim. lataus- tai erillisvastike) ja vastuunjako. Osakas on lähtökohtaisesti vastuussa latauslaitteesta, mutta tämän ohella on huomioitava mittauslaitelainsäädännön vaatimukset.

Jossain tilanteissa yhtiön sähköliittymään tai sähköverkkoon on tehtävä muutoksia, jotta mahdollisestaan latauspisteiden toteuttaminen. Käytännössä toisinaan haasteellisena on pidetty sen arvioimista, onko tällöin kyse tavallisesta uudistuksesta, josta yhtiön tulisi päättää AOYL 6:26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä. Tilanteet vaihtelevat toisaalta siinä määrin, ettei laissa voida tarkemmin säätää siitä, miten erilaisia sähköliittymään tai -verkkoon tehtäviä muutoksia tulisi arvioida.

Pääministeri Orpon hallitusohjelman mukaan helpotetaan latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin. Tavoite on mainittu liikenteen päästöjen vähentämistä koskevien toimenpiteiden yhteydessä, eikä kirjauksesta käy tarkemmin ilmi,

111 Kiinteistöliitto: Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi. Saatavilla: https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/latauspisteohje.

miten helpottaminen on tarkoitus toteuttaa. Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeen arvioinnin yhteydessä on arvioitu sääntelyn nykytilaa ja mahdollisia muutostarpeita kirjauksen toteuttamiseksi.

Arvioinnissa on huomioitava erityisesti asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaate ja osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuuden ennakoitavuus. Asunto-osakeyhtiölain lähtökohtana on, että yhtiövastikkeella katetaan vain sellaisista uudistuksista aiheutuvia kustannuksia, jotka eivät johda kohtuuttomaan osakkeenomistajan maksuvelvollisuuteen ja joista osakkeenomistaja hyötyy uudistuksen käytön ja/tai siitä johtuvan osakkeiden arvonnousun seurauksena. Jos uudistus kohdistuu ja tuottaa etua vain tietyille osakkeenomistajille, yhtiökokous voi päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä siitä, että uudistusta varten peritään vastiketta vain näiden osakehuoneistojen omistajilta. Omien muutostöidensä kustannuksista ja niistä aiheutuvista muista kustannuksista (mm. myöhemmät kunnossapitokustannukset) vastaa työn toteuttava osakas. Latauspisteiden asentaminen yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä ja kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella on edellä mainittujen periaatteiden valossa ongelmallista esimerkiksi tilanteissa, joissa autopaikat tai ainakin osa niistä on osakkeiden perusteella osakashallinnassa tai tilanteissa, joissa autopaikkoja on huomattavan vähän suhteessa osakehuoneistojen määrään. Tällöin tilanne voi tosiasiassa johtaa sellaiseen varallisuuden siirtoon osakkaiden kesken, johon nämä eivät ole voineet eikä näiden ole tarvinnut varautua.

Arvioinnissa on lähdettävä siitä, että asunto-osakeyhtiölain yleisiä periaatteita yhtiön/osakkaiden muutostöistä ja osakkaiden yhdenvertaisuudesta ei ole tarpeen sisällöltään muuttaa sähköautojen latauspisteiden asentamisen helpottamiseksi. Toisaalta voidaan arvioida, että tulisiko sääntelyä selventää siten, että edellä mainittujen periaatteiden arviointi latauspisteiden asentamisen ja kunnossapidon sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisen osalta kävisi nykyistä selvemmin ilmi laista. Tältä osin kuitenkin on huomattava, että asunto-osakeyhtiölain nykyinen kunnossapitoa ja uudistuksia koskeva sääntely on laadittu sellaiseen yleiseen muotoon, että sitä voidaan soveltaa erilaisiin, kulloinkin ajankohtaisiin ja taloyhtiöiden rakennuksia sekä yhtiön tarjoamia asumispalveluja koskeviin, tarpeisiin niiden tarkemmasta sisällöstä ja toteuttamistavasta riippumatta. Kulloinkin ajankohtaisten tarpeiden muuttumisen lisäksi myös yksittäisten taloyhtiöiden olosuhteet ja tarpeet sekä niiden toteuttamiseksi tarvittavat teknologiat vaihtelevat ja kehittyvät ajan myötä. Tämän johdosta on epäselvää, onko asunto-osakeyhtiölakiin hyödyllistä ottaa erityisiä säännöksiä juuri sähköautojen latauspisteiden asentamisesta. Tällaisen sääntelyn ajantasaisuuden ylläpitäminen voisi johtaa useammin tarpeeseen muuttaa lakia. Toisaalta on mahdollista, että yksityisautoilu vähenee

tulevaisuudessa kestävän kehityksen edistyksen myötä[112]. Nimenomaisen asunto-osakeyhtiölain sääntelyn sijaan vaihtoehtona on kehittää esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain yleisten säännösten soveltamista tukevaa/täydentävää ohjeistusta ja hyviä käytäntöjä.

Toinen tapa helpottaa sääntelyä on sääntelyn selventäminen latauspisteitä koskeviin hankkeisiin liittyvän kustannusjaon osalta. Taloyhtiöissä on ollut epäselvyyttä siitä, miten vain osaa osakkaista hyödyttävien muutostöiden myöhempien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseen sovelletaan yhtäältä yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteita ja toisaalta vain joitakin osakkaita hyödyttäviä muutostöitä koskevia periaatteita ja yhdenvertaisuusperiaatetta. On mahdollista, ettei yhtiöjärjestyksessä ole lainkaan määrätty hoito- tai pääomavastikeperusteesta autopaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta. Nykytilaa olisi mahdollista selventää säätämällä tilanteista, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta. Tällöin vastikkeesta voitaisiin päättää ilman, että yhtiöjärjestyksessä on nimenomainen vastikeperustetta koskeva määräys tai että yhtiöjärjestykseen tulisi tällainen määräys ottaa.

2.3.5 Muu asunto-osakeyhtiölain sääntely

2.3.5.1 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella

Nykyisten rakentamis- ja kaavoituskäytäntöjen myötä entistä yleisempää on järjestää usean asunto-osakeyhtiön autopaikat erillisellä kiinteistöllä tai erillisessä pysäköintilaitoksessa, joissa yksittäiset autopaikat jaetaan järjestelyyn osallistuvien yhtiöiden kesken sopimuksen (rasitesopimus, vuokrasopimus, yhteisjärjestelysopimus) tai osakkeiden tuottaman hallinnan perusteella. Näin hallittuja autopaikkoja ei kuitenkaan voida osoittaa järjestelyn osapuolina olevien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä osakkeiden perusteella hallittavaksi. Näissä tilanteissa pääasiassa

112 Ks. HE 250/2022 vp s. 7, jossa todetaan ”Käytännössä sekä omistus- että vuokrataloissa latauspisteiden kustannusten maksuun ja siten yksityisautoilun edistämiseen joutuvat osallistumaan myös ne osakkaat ja vuokralaiset, jotka kestävän kehityksen edistämiseksi suosivat julkista liikennettä eivätkä omista henkilöautoa tai käyttävät yhteiskäyttökulkuvälineitä. Näin elävien osuus voi tulevaisuudessa kasvaa, mitä osaltaan osoittanee se, että ajokortin hankkivien nuorten osuus vähenee jo osassa suurempia kaupunkeja. Tämä voi aikaa myöten vaikuttaa siihen, miten vastikerahoitteisen latauspisteiden asentamisen katsotaan vaikuttavan osakehuoneistojen arvoon AOYL:n päätösvaatimusten soveltamisessa ja AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteet huomioon otettavalla tavalla.”

osakkeenomistajien asumista turvaavan hallintaoikeuden suojaksi lakiin otettu edellytys rakennuksen omistamisesta ja yhtiön rakennusten maapohjan hallinnasta voi rajoittaa tarkoituksenmukaisten autopaikkajärjestelyjen toteuttamista. Hallintaoikeuden pysyvyyteen liittyvät riskit eivät autopaikkojen osalta ole samanlaisia kuin asuinhuoneistojen osalta; toisaalta myös autopaikkojen osalta on perusteltua lähteä siitä, että osakkeiden tuottama hallintaoikeus on riittävän pysyvä ja tällaisen järjestelyn sisältö riittävän helppo tunnistaa ja hallita.

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

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

Osakeomistuksen perusteella asunto-osakeyhtiöiden hallinnassa olevien autopaikkojen osakkeistaminen tarkoittaisi osakeomistuksen ”ketjuttamista”, josta seuraisi se, että asunto-osakeyhtiö osakkeenomistajana asettuu pysäköintipaikkaa hallitsevan yhtiön ja paikkaa kyseisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella hallitsevan osakkeenomistajan väliin. Näissä tilanteissa lähtökohtana tulisi ilmeisesti

pitää, että asunto-osakeyhtiö käyttää osakeoikeuksia pysäköintipaikkaa hallitsevassa yhtiössä (mm. osallistuisi osakkeenomistajan puolesta parkkihalliyhtiön yhtiökokoukseen) oman osakkeenomistajansa ”edustajana”.[113] Järjestelyn läpinäkyvyyteen ja hallintaan siihen osallisen asunto-osakeyhtiön ja autopaikkaosakkeet omistavan osakkeenomistajan kannalta voi liittyä sellaisia vaikeasti ennakoitavissa olevia yhtiöoikeudellisia kysymyksiä, joiden johdosta tällaisen ns. tuplaosakkeistamisen on syytä suhtautua varovaisesti.

Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista järjestetyllä lausuntokierroksella lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat asunto-osakeyhtiölain (1 luvun 2 §) muuttamista siten, että rakennuksessa olevien pysäköintipaikkojen osalta yhtiön hallintaoikeuden peruste voi olla muu kuin rakennuksen omistaminen, kuten osakkeenomistus ja vuokrasopimus. Lisäksi kannatettiin lain 6 luvun 37 §:n muuttamista siten, että siinä otetaan huomioon myös tällaisen hallintaoikeuden muuttamista koskevat yhtiön päätökset (esim. vuokrasuhteen muuttaminen tai lopettaminen osakkeistettujen autopaikkojen hallintaoikeuteen tai osakkaan autopaikasta maksamaan yhtiövastikkeeseen tai muuhun korvaukseen vaikuttavalla tavalla). Lisäksi kannatettiin sen selvittämistä, miten taloyhtiön päätöksistä riippumattomaan autopaikkaosakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muutokseen voi ja tulisi varautua yhtiöjärjestyksessä ja tällaisten autopaikkaosakkeiden luovutuksen ja vakuuskäytön yhteydessä annettavissa tiedoissa (esim. isännöitsijäntodistus).

Arvioitaessa sitä, minkälaiset sopimus- ja muut järjestelyt täyttävät pysäköintipaikan hallinnan pysyvyyttä koskevat edellytykset riittävällä tavalla,voidaan huomiota kiinnittää maakaaren erityisen oikeuden kirjaamista ja rakentamislain rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevaan sääntelyyn. Maakaaren 14 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata sopimukseen perustuva toisen kiinteistöä koskeva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus. Rakentamislain 128 §:n nojalla voidaan perustaa ja rekisteröidä erilaisia rakennusrasitteita ja lain 135 §:n perusteella yhteisjärjestelyjä. Voidaan arvioida, että ainakin tällaiset

113 Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista järjestetyllä lausuntokierroksella PRH esitti, että jos asunto-osakeyhtiön omistamat autopaikkaosakkeet osakkeistetaan asunto-osakeyhtiön omaan yhtiöjärjestykseen, on säänneltävä, miten autopaikkojen hallinnointi järjestetään (esim. miten autopaikkaosakkeilla osallistutaan pysäköintiyhtiön yhtiökokoukseen). Sääntelyssä on ratkaistava, miten asunto-osakeyhtiön omistamilla autopaikkaosakkeilla äänestetään pysäköintiyhtiön yhtiökokouksessa esim. autopaikkojen vastikkeesta, kun samat autopaikat ovat myös asunto-osakeyhtiön omassa yhtiöjärjestyksessä osakeryhminä.

nimenomaisiin lain säännöksiin perustuvat sopimus- ja muut järjestelyt ovat ehdoiltaan riittävän vakioituja ja riittävän pysyviä muualla kuin yhtiön kiinteistöllä sijaitsevien autopaikkojen osakkeistamiseksi.

2.3.5.2 Lunastuslauseke

Lunastussääntelyn tarve

Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden arvioinnin yhteydessä on esitetty, että lainsäädännössä luovuttaisiin lunastuslausekkeista kokonaan, koska lunastusmahdollisuus hidastaa ja hankaloittaa asunto-osakkeiden vaihdantaa.

Toisaalta lunastuslausekkeiden taustalla ovat yleensä yhtiötä perustettaessa olennaisena pidetyt ja osakkeita myöhemmin ostaneiden hyväksymät tarpeet. Yhtiöjärjestykseen perustuvat vaihdannanrajoituslausekkeet vaikuttavat osakkeiden arvoon sekä osakkeet luovuttavan että yhtiöön jäävien muiden osakkaiden kannalta. Osakkeenomistajan oletetaan osakkeet hankkiessaan hyväksyneen yhtiöjärjestykseen perustuvan lunastusmahdollisuuden. Vaihdantarajoitusten kumoaminen voisi olla ongelmallista omaisuudensuojan kannalta. Lunastuslausekkeita käytetään jossain määrin edelleen myös uusissa yhtiöissä muun muassa sen varmistamiseksi, että autopaikkaosakkeet pysyvät yhtiön ja/tai sen osakkeenomistajien omistuksessa.

Ei ole tarvetta poiketa asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen yhteydessä tehdystä arviosta. Nykyistä sääntelyä vastaavan lunastusmahdollisuuden ja -menettelyn sääntelylle on edelleen tarve. Asunto-osakeyhtiölain lähtökohtana on sopimusvapaus vaihdannanrajoitustenkin suhteen. Lunastuslausekkeita koskevalle sääntelylle on edelleen tarve, koska lausekkeita on myös uusien taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä. Lunastussääntelyn kehittämistarpeita on tarpeen arvioida erikseen.

Osakkeiden murto-osan luovutus ja lunastaminen

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

tehdystä keinotekoisesta järjestelystä mainittu ilmentää pyrkimystä rajoittaa lunastuslausekkeiden kiertämisyrityksiä, on puuttuminen näihin yrityksiin käytännössä haastavaa.[114]

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

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että lunastuslausekkeiden tarkoituksen toteutuminen – vanhojen osakkeenomistajien omistusosuuden kasvattaminen ja uusien osakkeenomistajien rajoittaminen vanhojen osakkeenomistajien ollessa halukkaita lisäämään omistustaan – olisi puoltanut osakkeiden määräosien lukemista lunastusoikeuden piiriin. Myös KKO 2004:91 vähemmistön mielipide puolsi tätä kantaa.[115]

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

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

KKO:n ratkaisu 2017:2 on AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan sanamuodon vastainen eikä lain esitöissä mikään viittaa siihen, että säännös ei koskisi lunastuslausekkeen soveltamisalaan kuuluvia murto-osaisia saantoja. AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan mukana lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja. Omistusoikeus osakeryhmän murto-osaan on siirrettävissä. Näin ollen on perusteltua katsoa myös lunastusoikeuden koskettavan murto-osaa. AOYL:n 2

114 Vahtera 2017, s. 6.

115 Vahtera 2017, s. 5.

luvun 5 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava. Mikäli siirron kohteena on yksi murto-osa osakeryhmästä, tuli säännöksen alan kattaa mainittu murto-osa. Jos yhden siirron sisältönä on kahden, esimerkiksi 1/3 määräosan kunkin siirtämisestä kahdelle eri henkilölle, jotka eivät vielä ole osakkeenomistajia, on katsottava, että lunastuksen on kohdistuttava näihin molempiin.

AOYL 2 luvun 5 §:n 3 momentin mukaan kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on lunastettava eikä tästä voida yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Säännös ei estä sitä, että lunastusvaatimus voitaisiin esittää murto-osaan osakeryhmän osakkeista, jos sellainen on ollut luovutuksen kohteena.[116] Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että mikäli kaupan kohteena on ainoastaan määräosa osakkeista ja kaupan tarkoitus on perustaa yhteisomistussuhde, lunastusoikeus voisi kohdistua vain tähän määräosaan.[117]

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

Käytännössä KKO 2017:2 ratkaisu on lesken elinaikana linjassa sen kanssa, mitä perintökaaren (PK) 3:1 a §:ssä säädetään lesken hallintaoikeudesta yhteisenä kotina olleen osakehuoneiston suhteen. Toisaalta perintökaaren hallintaoikeutta koskeva säännös turvaa lesken asunnon hallinnan siinäkin tapauksessa, että ensiksi kuolleen jälkeen perinnöksi tuleva osuus osakeryhmästä lunastettaisiin myös perintösaantoja koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella. Hallintaoikeutta ei rajoita edes huoneiston myyminen yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Hallintaoikeuden turvaaminen voi olla perusteltua esimerkiksi lesken rajoittuneen toimintakyvyn vuoksi:

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

117 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 102.

uuden asunnon hankkiminen itsenäisen asumisen jatkamiseksi ei olisi enää arjessa toimiva ratkaisu lesken asumiseen vaan arjen tarpeista selviäminen edellyttäisi valvottua ikääntyvien asumismuotoa.

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

Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta

Lain sanamuodon ja esitöiden perusteella on selvää, että voimassa olevan lain olettamasäännöstä poikkeamiseksi ei voida katsoa ennen 1.7.2010 rekisteröityä yhtiöjärjestyksen määräystä, jonka mukaan lunastusoikeus koskee osakkeen siirtymistä ulkopuoliselle, jota ei ole määritelty tarkemmin yhtiöjärjestyksessä. Ei ole esitetty perusteita muuttaa voimassa olevan säännöksen tavoitteita. Lain olettamasäännön mukaisen poikkeuksen merkitys korostuu, jos osakeryhmän murto-osan saannon katsotaan jäljempänä esityksessä ehdotettavalla tavalla tavalla tavalla lähtökohtaisesti lukeutuvan lunastusoikeuden piiriin.

Lunastuslausekkeita koskeva sääntelytapa voi yksittäistapauksissa johtaa tulkintakysymyksiin siitä, onko yhtiöjärjestyksen määräyksellä poikettu lunastusta koskevasta olettamasäännöksestä nimenomaisesti tai KKO:n edellyttämällä ”selvällä tavalla”. KKO:n ennakkopäätöksestä 2022:59 ilmenevällä tavalla kyse on yhtiöjärjestyksen tulkinnasta kokonaisuutena, missä lähtökohtana on yhtiöjärjestyksen määräysten sanamuoto. Toisaalta KKO:n käytännössä on arvioitu lunastusoikeuden alaa myös lunastuslausekkeen tarkoitus huomioon ottaen.

Yhtiöjärjestyskäytäntö on siinä määrin vaihtelevaa, että laintasoisten normien säätäminen siitä, milloin yhtiöjärjestyksen määräyksellä on riittävän selkeästi poikettu lunastusmenettelyä koskevista AOYL olettamasäännöksistä on vaikeaa eikä varmuutta ole siitä, että tällaisella sääntelyllä voitaisiin selventää oikeustilaa.

Lunastuslausekkeen soveltaminen perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin

Lunastusoikeuden laajuutta koskevissa asunto-osakeyhtiölain olettamasäännöissä ei ole otettu erikseen huomioon valtion perintönä saamien asunto-osakkeiden luovuttamista perittävän läheiselle. Toisaalta luovuttaminen esimerkiksi perittävän avopuolisolle tapahtuu usein olosuhteissa, joissa vastaavan tapainen osakkeiden siirtyminen perittävän aviopuolisolle tai rekisteröiden parisuhteen toiselle osapuolelle on lähtökohtaisesti rajattu lunastusoikeuden ulkopuolelle. Samoin voidaan arvioida tilanteita, joissa perinnönjättäjällä on viimeisinä elinvuosinaan ollut este tehdä testamentti, mutta hän on ilmaissut tahtonsa tehdä testamentti hakijan hyväksi; tällaiset tilanteet muistuttavat läheisesti AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan c alakohdan testamenttisaantoihin sovellettavaa olettamasääntöä.

Muun muassa avoparisuhteiden yleisyyden vuoksi tulisi harkita AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan olettamasääntöjen soveltamisalan laajentamista ainakin siten, että olettamasääntö kattaisi myös saannon, jolla perittävän läheiseksi katsottu saa osakkeet perintökaaren 5 luvun 2 §:ssä tarkoitettuna valtion perintönä.

Lunastusmenettelyn määräajat

Lunastusmenettelyä koskevien säännösten soveltaminen hidastaa ja vaikeuttaa osakkeiden omistusoikeuden siirron lopulliseksi tulemista sekä suhteessa siirronsaajaan että suhteessa yhtiöön. Tämä on toisaalta väistämätön seuraus siitä, että yhtiön osakkeenomistajilla on lain mukaan ylipäätään mahdollisuus halutessaan rajoittaa osakkeiden siirtämistä. Tämän johdosta AOYL-sääntelyn kehittämisessä on kyse lähinnä siitä, voidaanko ja jos, niin miten, lunastusmenettelyä nopeuttaa ja sujuvoittaa.

Huoneistotietojärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä valmisteltaessa ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita arvioitaessa tarkasteltiin sääntelyvaihtoehtoa, jonka mukaan osakehuoneistorekisteriin kirjaamisen yhteydessä Maanmittauslaitokselle toimitettaisiin ja Maanmittauslaitos toimittaisi edelleen (HTJ-lain 10 §:n 3 momentin mukaisen ilmoituksen yhteydessä) yhtiölle kaikki lunastusmenettelyn toteuttamista varten tarvittavat tiedot. Tähän ei kuitenkaan päädytty sen johdosta, että laissa tarkoitetun kirjaamisratkaisun tekemisen kannalta tarpeettomien tietojen käsittelystä kirjaamisviranomaisen toimesta aiheutuisi tarpeetonta työtä ja epäselvyyksiä (esim. lunastuslausekkeiden ja -tilanteiden moninaisuuden johdosta kirjaamisviranomaisen täytyisi erikseen selvittää, mitä tietoja edellytettäisiin ja mahdollisesti puutteellisten tietojen täydentämiseen kirjaamisviranomaisen kautta liittyisi tarpeetonta vaivaa ja viivettä). Tällaisen sääntelyn toteuttaminen edellyttäisi huoneistotietojärjestelmään liittyvien menettelytapojen muuttamista, mikä voidaan käytännössä

toteuttaa vain huoneistotietojärjestelmän kehittämisen yhteydessä (mahdolliset kustannusvaikutukset huomioon ottaen). Toisaalta tiedossa on, että huoneistotietojärjestelmän puolella ollaan ottamassa käyttöön kirjaamismenettely, jossa rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus olisi riittävä peruste saannon kirjaamiselle, eikä hakijan saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä tutkita enemmälti.

Asunto-osakeyhtiölain, huoneistotietojärjestelmästä annetun lain, hallintolain ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain soveltamisen perusteella voidaan yleensä riidattomasti todeta, milloin yhtiön katsotaan saaneen tietoonsa lunastusmenettelyn käynnistämiseksi tarvittavat tiedot. On mahdollista, että sähköisten kaupankäyntijärjestelmien ja suostumukseen perustuvan osakehuoneistorekisterikirjauksen käyttöönotto lyhentävät usein sitä aikaa, joka kuluu osakkeen luovutuksesta HTJ-lain 10 §:n 3 momentin mukaisen ilmoituksen toimittamiseen yhtiölle (tavoitteena on suostumukseen perustuvan saantokirjauksen automatisointi ja reaaliaikaisuus). AOYL 2 luvun 13 §:n 3 momentissa tarkoitettujen tietojen saamiseen osakkeenomistajalta voi toisaalta liittyä viiveitä siitä huolimatta, että osakkeenomistajan osakeoikeuksia yhtiössä on rajoitettu ennen lunastusmenettelyn päättymistä ja osakkeiden hankintaa rahoittava luottolaitos yleensä vaatii ilmoituksen tekemistä saannon pysyvyyden selvittämiseksi. Ilmoitusvelvollisuutta koskevien säännösten soveltamista voi vähäisessä määrin helpottaa AOL 2:5 §:n säännösten täydentäminen siten, että niissä viitataan AOYL 2:13.3 §:ään. Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden arvioinnin yhteydessä on lisäksi ehdotettu AOYL 2:13.3 §:n täydentämisestä siten, että osakkeen saajan on viivytyksettä toimitettava hallitukselle lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

Lunastusmenettelyyn sovellettavissa AOYL:n määräajoissa on otettu huomioon, että lunastusilmoituksen tekeminen edellyttää hallitukselta tapauskohtaista arviointia. Sääntelyssä on päädytty pitämään kahden viikon määräaikaa lunastusilmoituksen tekemiselle asianmukaisena ottaen huomioon yhtiöiden hallinnon käytössä olevat resurssit sekä se, että lunastusilmoitusten tekeminen voi tapauskohtaisesti edellyttää erilaista selvittämistä ja tulkintaa. Vastaavasti lunastusoikeuden käyttämiselle varattua neljän viikon määräaikaa (vähintään kaksi viikkoa hallituksen

lunastusilmoituksen toimittamisesta) on pidetty käytännössä tarpeellisena sen varmistamiseksi, että lunastusmahdollisuuden käyttöä harkitsevilla on riittävästi aikaa selvittää mahdollisuuttaan (esim. rahoituksen saatavuutta) lunastamiseen.[118]

Lunastusmenettely usean vaatiessa lunastusta

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

Kunkin yhtiön ja sen osakaskunnan tarpeita vastaavasti yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lunastushinnan maksamisesta tällaisessa tilanteessa niin, että arvonnan voittajan on maksettava lunastushinta niin ajoissa, että hänen perääntyessään seuraavalle etusijalle arvottu ehtii suorittaa lunastushinnan lain enimmäismääräajan aikana.[119] Käytännössä on kuitenkin tavallista, että yhtiöjärjestyksessä ei ole varauduttu arvonnan voittajan perääntymiseen kesken lunastusmenettelyn. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta lunastushinnan maksuajan ja muiden määräaikojen lyhentämiseksi voidaan päättää 2/3 määräenemmistöpäätöksellä, jollei yhtiöjärjestyksessä ole tiukempaa päätösvaatimusta.

Käytännössä hallitus voi vasta lunastusvaatimusten esittämisen määräajan päättymisen jälkeen arvioida tarvetta arvonnan järjestämiseksi lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen määräämiseksi. Koska arvonnan suorittamisen

118 Sovellettavat kahden ja neljän viikon määräajat poikkeavat osakeyhtiölain (ja HE 24/2009 vp:n) mukaisista 1 ja 2 kuukauden määräajoista. YmV katsoi asunto-osakeyhtiölakiehdotuksen eduskuntakäsittelyn yhteydessä, että lakiehdotus voisi joissakin tapauksissa johtaa käytännössä sovellettujen määräaikojen pidentymiseen. Valiokunta piti erityisesti kahden kuukauden määräaikaa lunastusoikeuden käyttämiselle varsin pitkänä ja totesi, että tietoliikenneyhteyksien kehittymisen ansiosta myös tilapäisesti tai pysyvästi muualla asuva osakkeenomistaja voi saada tiedon yhtiön ilmoituksista olennaisesti helpommin ja ajantasaisemmin kuin aikaisemmin. Asunto-osakkeiden vaihdantaan liittyvät olosuhteet puoltanevat muutenkin osakeyhtiölain lunastussääntelyä lyhyempiä määräaikoja.

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

ajankohdasta ei ole säädetty tarkemmin, ei laista ole toisaalta selkeästi luettavissa estettä sille, että arvonta suoritettaisiin vasta lunastushinnan maksamiselle asetetun määräajan jälkeen.

Sääntelyn kehittämiseksi voidaan arvioida seuraavia vaihtoehtoja:

1) **Lunastuslausekkeiden laatimisen ohjeistuksen kehittäminen.** Ohjeistus ja viestintä hoituvat tehokkaimmin Kiinteistöalan järjestöjen, isännöitsijöiden, käsikirjojen jne. kautta.

2) **Lunastusvaatimuksen tekijän pitäisi aina suorittaa lunastushinta ennen arvontaa** (ts. arvonta suoritettaisiin aina vasta lunastushinnan maksamiselle asetetun määräajan jälkeen). Tällainen vaatimus selkeyttäisi arvonnan järjestämistä. Toisaalta vaaatimus rajoittaisi osakkaiden mahdollisuutta lunastusvaatimusten esittämiseen, koska lunastusvaatimuksen voisivat esittää vain osakkaat, joilla on jo vaatimuksen esittämisaikana varat lunastushinnan suorittamiseen tai mahdollisuus hakea lunastushinnan maksuun tarvittava laina muuta vakuutta kuin lunastettavia osakkeita vastaan.

3) **Sanktio lunastuksesta vetäytyvälle arvonnan voittajalle.** Yhtiön perustamisessa merkintähinnan maksun laiminlyövän on maksettava yhtiölle korvauksena kymmenesosa osakkeen merkintähinnasta (AOYL 12:6.2 §). Käynnistetyn lunastusmenettelyn loppuun viemisen kannustimeksi lunastuksen loppuun saattamisesta vetäytyvälle arvonnan voittajalle voitaisiin säätää velvollisuus suorittaa esim. 5 % lunastushinnasta arvonnassa toiseksi tulleelle. Sanktio koskisi vain tilanteita, joissa on useita päteviä lunastusvaatimuksia ja lunastuksen raukeamisesta aiheutuvan vahingonkorvauksen suorittajana olisi vahingon aiheuttaja ja korvauksen saajana oikea vahingon kärsijä. Käytännössä kaavamainen, määrältään merkittävä korvausvastuu rajoittaisi niiden osakkaiden piiriä, jotka voivat tehdä lunastusvaatimuksen. Kaavamainen vahingonkorvausvastuu sopii huonosti yhteen vahingonkorvausta koskevien lain yleisten periaatteiden kanssa.

4) **Selvennetään lunastushinnan maksamisajankohtaa arvontatilanteissa siten, että lunastushinta on suoritettava viimeistään (esimerkiksi) viikon kuluessa arvonnan järjestämisestä.** Tällaisessa tilanteessa arvontaan osallistuvan ei tarvitsisi ennalta hankkia lunastukseen tarvittavia varoja ja suorittaa lunastushintaa yhtiölle. Toisaalta lunastuksesta kiinnostunut voisi näin tehdä ennalta määräajan puitteissa sen varmistamiseksi, että tämä voi kaikissa tilanteissa (myös arvonnan voittajan vetäytyessä)

säilyttää lunastusoikeutensa. Jos esimerkiksi arvonnan voittaja ei suorittaisi lunastushintaa määräajassa, olisi lunastusoikeus etusijajärjestyksessä seuraavalla, joka on suorittanut lunastushinnan yhtiölle.

5) **Lisätään lakiin säännös lisämaksuajasta etuoikeusjärjestyksessä seuraavalle, jos arvan perusteella lunastukseen oikeutettu ei suorita lunastushintaa määräajassa.** Tässä vaihtoehdossa etuoikeusjärjestyksessä seuraava ei menettäisi oikeuttaan lunastukseen sen johdosta, että paremmalla sijalla lunastukseen oikeutettu vetäytyy. Vaihtoehdosta voinee seurata, että kun lunastushinnan suorittaminen ei olisi arvontaan osallistumisen edellytys ja etuoikeusjärjestyksessä lunastukseen oikeutettuja on useampia, lunastusmenettelyn kokonaisaika pitenee merkittävästi.

Ensimmäinen vaihtoehto ei edellyttäisi lainsäädännön muuttamista, vaan yhtiöt voisivat omalta kannaltaan tarkoituksenmukaisella tavalla (mm. mahdolliset muut yhtiöjärjestyksen lunastusta koskevat määräykset huomioon ottaen) määrätä lunastushinnan maksuajasta. Tässä vaihtoehdossa vältyttäisiin uuden lunastusmenettelyä koskevan (olettama)säännön lisäämisestä mahdollisesti aiheutuvilta uusilta tulkintaongelmilta.

Edellä 2)- ja 3)-vaihtoehtojen ongelma on, että ne voivat rajoittaa osakkeenomistajien mahdollisuuksia lunastusvaatimuksen esittämiseen. Lunastuksesta vetäytyvälle tulevan sanktion osalta voi olla vaikea perustella kaavamaista vahingonkorvaussäännöstä tilanteessa, jossa lunastusmahdollisuuden menettämisestä aiheutuu tai ei aiheudu etusijajärjestyksessä huonommalla sijalla olevalle lunastukseen oikeutetulle varsinaista taloudellista vahinkoa.

Edellä 4)- ja 5)-vaihtoehto vaikuttaisivat käytännössä siten, että arvotussa etusijajärjestyksessä huonommalla etusijalla olevilla olisi nykyistä parempi mahdollisuus lunastushinnan suorittamiseen määräajassa lunastusoikeutensa säilyttämiseksi. Tämä voisi jossakin määrin vähentää tarvetta lunastushinnan tallettamiseen yhtiön tilille siinä vaiheessa lunastusmenettelyä, kun lunastukseen oikeutettujen etusija ei vielä ole tiedossa. Käytännössä vaihtoehdot mahdollistaisivat lunastusoikeuden käyttämisen useammin myös sellaisille osakkaille, joilla ei vielä lunastusvaatimuksen esittämisen hetkellä ole käytettävissään tarvittavia varoja. Toisaalta vaihtoehtojen toteuttaminen voisi johtaa lunastusmenettelyn pitkittymiseen; lunastusmenettelyn keston on jo nykyisellään esitetty tarpeettomasti vaikeuttavan asunto-osakkeiden vaihdantaa.

2.3.5.3 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta

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

Esimerkiksi yhtiön lainarahoitusta, remontointia tai urakointia koskevissa tilanteissa yhtiöllä ei ole käytössään osakeluetteloa koskevia tietoja. On tyypillistä, että esimerkiksi pankit pyytävät osakeluetteloa koskevia tietoja arvioidessaan taloyhtiöiden omistusten jakautumista ja sijoittajaosakkaiden määrää. Vastaavasti muut sopimuskumppanit, kuten urakoitsijat, voivat tarvita näitä tietoja. Siten osakeluetteloa koskevien tietojen saaminen ja hyödyntäminen on taloyhtiöiden toiminnan ja tavanomaisen hallinnon hoitamisen kannalta keskeistä erityisesti osoitetietojen osalta. Näin ollen se, että Maanmittauslaitos viranomaisena arvioi, mikä on kunkin taloyhtiön kannalta tavanomaista toimintaa ei vaikuta tarkoituksenmukaiselta. Näin ollen olisi perusteltua, että taloyhtiöllä olisi oikeus saada tarvittavat tiedot yhtiön hallinnon hoitamiseksi riippumatta niiden käyttötarkoituksesta. Tietojensaanti teknisen käyttöyhteyden avulla helpottaisi ja nopeuttaisi tietojen käsittelyä ja hyödyntämistä.

Tietojenluovutuskäytäntöä olisi mahdollista muuttaa myös huoneistotietojärjestelmää koskevaa sääntelyä muuttamalla. Käytännössä lähtökohtana tulisi olla se, että järjestelmän tietoja olisi voitava käyttää asunto-osakeyhtiölaissa määrättyihin käyttötarkoituksiin riippumatta niiden tavanomaisuudesta. Siten ei vaikuttaisi olevan tarkoituksenmukaista, että huoneistotietojärjestelmän käyttö määrittelee tietojen käyttötarkoitusta. Esityksessä ei ole ollut mahdollista arvioida tarkemmin näitä muutostarpeita, joten ehdotukset liittyvät asunto-osakeyhtiölakiin.

2.3.5.4 Vesikustannusten jakaminen

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

AOYL-muutostarpeiden arvioinnin yhteydessä on esitetty, että kulutukseen perustuva vastikeperuste voi muodostua ongelmalliseksi tilanteissa, joissa mittarointitulos on selkeästi virheellinen, eikä tilanteeseen ole mahdollista saada kohtuullisin kustannuksin oikaisua. Tämän johdosta on ehdotettu henkilölukuun tai hoitovastikeperusteiseen vastikkeeseen palaamisen helpottamista esimerkiksi tavanomaisella määräenemmistöpäätöksellä ja riittävällä selvityksellä siitä, että mittarointitulos on selkeästi virheellinen. Riittävänä on pidetty, että peruste on luotettavasti arvioitavissa (kuten henkilöluku vesivastikkeen perusteena). Tällainen sääntely olisi kuitenkin ristiriidassa niiden EU-direktiivistä johtuvien mittarointi- ja laskutusvaatimusten kanssa, joiden johdosta asunto-osakeyhtiölain vesikustannusten kattamista koskevat säännökset on säädetty pakottaviksi.

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

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

2.3.5.5 Kunnossapitovastuu ikkunoista

Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaista säännöstä ikkunoiden kunnossapitovastuusta. Toisaalta lain esitöiden perusteella yhtiö vastaa ulkoikkunoista ja osakas uloimman ikkunan sisäpuolella olevan tai olevien ikkunoiden kunnossapidosta. Käytännössä nykyaikaisiin ikkunaelementteihin kuuluu yleensä 2–4 ikkunaa, jotka ovat osa kokonaisuutta esimerkiksi lämpö-, ääni- ja kosteuserityksen kannalta. Ikkunakokonaisuuden toimivuuden ja käytön kannalta merkitystä on ainakin ikkunoiden puitteilla ja karmeilla, laseilla, tiivisteillä, heloilla (saranat, ikkunalukot/kahvat, salvat ja kytkinlaitteet) ja tuuletusluukuilla. Myös vanhempien rakennusten vanhojen ikkunakokonaisuuksien hoidossa ja kunnossapidossa on muun muassa energiatehokkuudesta johtuvien vaatimusten huomioon ottamiseksi kiinnitettävä aiempaa enemmän huomiota siihen, miten ikkunan osien kunto vaikuttaa ikkunakokonaisuuden toimivuuteen. Ulkopuitteen vanhetessa vaurioita voi syntyä esimerkiksi ulkopinnan maalikerrokseen, saranoihin tai lasikittauksiin.

Toisaalta on esitetty, että osakas vastaa välipuitteesta ja sisäpuitteen sisäpuolisen pinnan pinnoitteesta vastaavalla tavalla kuin huoneiston sisäseinien pinnoitteesta. Jos tällaisiin ikkunan puitteisiin halutaan asentaa uudenlainen pinnoite, joka voi vaikuttaa ikkunarakenteen toimivuuteen, on kyseessä osakkeenomistajan muutostyö, johon on sovellettava lain 5 luvun säännöksiä muutostyöstä ilmoittamisesta.[120]

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

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

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

2.3.5.6 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista

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

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

2.3.5.7 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Asunto-osakeyhtiölaista, lain esitöistä ja oikeuskirjallisuudesta ilmenevää osakkaan vastuuta muutostyönsä kunnossapidosta ja kunnossapitokustannuksista on pidetty sinänsä selvänä. Toisaalta puutteena on pidetty sitä, että oikeustila ei ole selkeästi luettavissa laista. Osakkeenomistajan katsotaan osakkeet hankkiessaan hyväksyvän muun ohella osakehuoneistoa koskevan kunnossapitovastuun ja -kustannusten jaon, myös aiemman osakkeenomistajan toteuttamien muutostöiden osalta, lain säännösten mukaisesti. On kuitenkin käytännössä mahdollista, että osakkeenomistajan vastuu muutostyönsä kunnossapidosta ja tulevista kunnossapitokustannuksista tai aiemman omistajan toteuttaman muutostyön kunnossapidosta ja kustannuksista tulee yllätyksenä osakkeenomistajalle. Se, että oikeustila voi olla tarpeettoman vaikeasti pääteltävissä laista voi johtaa epäselvyyksiin ja erimielisyyksiin yhtiökäytännössä. Asian arvioinnissa on otettava huomioon, että kysymys muutostyön aiheutuvan tulevan kunnossapitotarpeen ja sen kustannusten jaon kannalta voi olla taloudellisesti merkittävä ja tällaisia kunnossapitovastuun jakoa koskevia tilanteita tulee lain soveltamiskäytännössä ilmi toistuvasti.

Asian huomattavan käytännön merkityksen johdosta on pidetty perusteltuna voimassa olevan oikeustilan selventämistä laissa. Lainsäädäntötarpeen kannalta keskeisinä seikkoina on pidetty seuraavien seikkojen selventämistä:

- osakkeenomistajalla on kunnossapitovastuu muutostyönsä osalta, jollei lain 4 luvun 2 §:n 3 momentista johdu muuta

- osakkeenomistajan kustannusvastuu muutostyöstään kattaa sen toteuttamisen välittömien kustannusten lisäksi myös muutoksen myöhemmin aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisestä kunnossapidosta johtuvat kulut

- kustannusvastuun arvioinnin kannalta merkitystä on osakkaan muutostyöstä yhtiölle aiheutuvalla merkittävällä ylimääräisellä kustannuksella (esim. rakennusteknisen toteuttamistavan sijasta, ks. mm. KKO:2003:80)

- osakkeenomistajan vastuun kannalta merkitystä ei ole sillä, kenen toimesta (osakkeiden kulloinenkin tai aiempi omistaja) muutostyö on toteutettu

- osakkeenomistajan kunnossapito- ja kustannusvastuu määräytyy yhdenmukaisin perustein sekä osakehuoneistossa (AOYL 5:1.1 §) että yhtiön tiloissa toteutetun muutostyön osalta (AOYL 5:8.1 §)

Työryhmän työn yhteydessä on esitetty arvioitavaksi tarkemmin rakentamisvaiheen muutostöitä koskevan asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 4 momentin kumoamista. Työryhmän käytössä ollut aika ei kuitenkaan ole mahdollistanut säännöksen tarkempaa arviointia.

2.3.5.8 Yhtiökokousta koskevat säännökset

Osakkeenomistajan osallistuminen

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

Lain soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella vaikuttaa siltä, ettei voimassa olevaa AOYL 6:7.2 §:ää säädettäessä otettu riittävällä tavalla huomioon saman lainkohdan 1 momentin muutostarvetta. Sääntelyn epäjohdonmukaisuus on korostunut sen johdosta, että osakehuoneistorekisteriä käyttöön otettaessa Maanmittauslaitoksen käsittelyajat omistajanvaihdoskirjauksille muodostuivat varsin pitkiksi; toisaalta näihin(kin) tilanteisiin on omistajanvaihdoksissa ainakin jossakin määrin voitu varautua luovuttajan luovutuksensaajalle antamin valtuutuksin.

Kyse on kaikkia osakehuoneistorekisteriin kuuluvia yhtiöitä koskevasta säännöksestä, jonka soveltaminen esim. erilaisissa omistajanvaihdostilanteissa voi vuosittain koskea useita osakkeenomistajia. Lainsäädännön muutostarve ei ole erityisen laaja ja muutoksella tavoiteltava (nykyistä selvempi) oikeustila sekä toimintatapa ovat selkeästi todettavissa. Tämän johdosta vaikuttaa perustellulta täsmentää AOYL 6:7 §:n osallistumisoikeutta koskevaa sääntelyä.

Kutsutapa

Yhtiökäytännössä jossakin määrin epäselvyyttä on aiheuttanut se, miten AOYL 6:21.1 §:n mainintaa yhtiön tiedossa olevasta osakkeenomistajan yhteystiedosta olisi tulkittava yhtiökokouskutsua lähetettäessä. Tämä siitä huolimatta, että lain esitöissä ja pykälän 2 momentissa on koetettu selventää ja avata yhtiökokouskutsun toimittamiseksi käytettävien yhteystietojen hallitsemisen tapahtuvan

osakehuoneistorekisterin kautta. Kyseessä on kaikkia osakehuoneistorekisteriin kuuluvia yhtiöitä koskeva, vuosittain yhtiökokouksen järjestämisen yhteydessä arvioitavaksi tuleva, kysymys, jonka selventämisellä voidaan helpottaa lain lukemista ja yhtiökokouksen järjestämistä. Lisäksi AOYL 6:21.2 §:ää muuttamalla voidaan selventää, tai tuoda lain tasolla nykyistä paremmin näkyväksi, nykyistä yhteystietojen hallintaan osakehuoneistorekisterissä liittyvää käytäntöä.

Yhtiökokouksessa nähtävillä pidettävät osakeluettelon tiedot

Oikeusministeriö toteutti vuonna 2023 kyselytutkimuksilla jälkiarvioinnin yhteisöjen etäkokoussääntelyn toimivuudesta yhteistyössä sidosryhmien kanssa kyselytutkimuksia etäkokoussääntelyn toimivuudesta asian arvioimiseksi vuosina 2023 ja 2024[121]. Vastausten perusteella nousi esiin tarve arvioida yhtiökokouksessa nähtävänä pidettäviä osakeluettelon tietoja, erityisesti kotikunnan osalta. Vastaava tarve nousi esiin myös työryhmän keskusteluissa.

Käytännössä yhtiöllä ei ole tietoa siitä, mikä on osakkeenomistajan kotikunta. Huoneistotietojärjestelmä mahdollistaa minkä tahansa osoitetiedon (ml. sähköpostiosoite) ilmoittamisen järjestelmään. Siten kotipaikkatiedon kerääminen voi olla haastavaa erityisesti tilanteissa, joissa osakas ei käytä huoneistoa vakituisena asuntonaan. Osakaskohtaisen tiedon kerääminen Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta tai isännöintijärjestelmästä on koettu tarpeettoman raskaaksi vain siitä syystä, että tieto on pidettävänä nähtävänä yhtiökokouksessa. Toisaalta kotikuntatietoa ei välttämättä edes ole saatavilla. Huoneistotietojärjestelmään merkitään osakkaan postiosoitetieto eli postitoimipaikka, joka ei aina vastaa osakkaan kotikuntaa. Kotikuntatiedolla ei ole myöskään koettu olevan vähäistä suurempaa käytännön merkitystä, koska harvoin asunto-osakeyhtiössä on samannimisiä osakkaita.

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

Yhtiö voi huolehtia saman nimisten osakkaiden erottamisesta toisistaan käytännössä parhaaksi katsomallaan tavalla, esimerkiksi sen perusteella, mitä huoneistoa he edustavat.

Yhteisomistajapuoliso valtuutettuna

Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa ja/tai lain esitöistä yhdessä omistamassaan osakehuoneistossa asuvia avio- tai avopuolisoja ei ole asetettu muista yhteisomistajista ja/tai valtuutustilanteista poikkeavaan asemaan sen suhteen, mitä on päivätyn valtakirjan ohella pidettävä laissa tarkoitettuna luotettavana osoituksena valtuutuksesta. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty eriäviä kannanottoja puolisoiden asemavaltuutuksen mahdollisuudesta.

Pelkästään se seikka, että yhteisomistaja-puolisot asuvat samassa asunnossa, ei oikeuta edustamaan toista puolisoa yhteistä huoneistoa koskevissa asioissa eli ei luo valtuutusolettamaa. Käytännössä yhteisomistettu yhteisenä kotina käytetty asuinhuoneisto muodostaa pääosan henkilökohtaisesta omaisuudesta suurelle osalle avio- ja avopuolisoista, joilla on lähtökohtaisesti erillisvarallisuus. Puolisoiden varojen ja velkojen erillisyyteen perustuvat mahdollisesti erilaiset intressit ovat omiaan korostumaan sijoitusvarallisuuden, kuten yhteisomistetun sijoitusasunnon, kohdalla. Perhesuhteiden monimuotoisuuden ja perhekohtaisten olosuhteiden muuttumisen vuoksi voi syntyä tilanteita, joissa taloyhtiön johdolla ja/tai yhtiökokouksen puheenjohtajalla, joka yleensä on osakas itsekin, on perusteltu syy olettaa, että puolisoiden kesken ei ole tai ei enää ole valtuutussuhdetta.

Koska valtuutukselle ei ole mitään muotovaatimuksia, valtuuttaminen on käytännössä helppo toteuttaa ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikanakin Yleensä esimerkiksi yhdessä taloyhtiössä asuvien puolisoiden kohdalla pelkkä tekstiviesti, sähköposti tai puhelinsoittokin riittää silloin, kun viestin lähettäjä tai soittaja voidaan tunnistaa. Puhelinsoittoon perustuvan valtuutuksen käyttöä voi tosin rajoittaa se, ettei valtuutuksen näyttäminen annetuksi jälkikäteen ole välttämättä mahdollista. Valtuutuksen olemassaolon varmistaminen riittävällä tavalla on yhtä helppoa. Sähköisten yhteistietojen käytön yleistyminen on omiaan edelleen helpottamaan valtuutustilanteen selvittämistä vähäisellä vaivalla. Erilaiset yhtiön sisäisen tiedonkulun ongelmat esimerkiksi isännöitsijän tai hallituksen vaihdostilanteessa voidaan korjata yhtiön sisäisellä viestinnällä ja yhtiökokouskutsun yhteydessä jaettavalla ohjeistuksella.

Asunto-osakeyhtiölain kehittämisen kannalta kyse on lähinnä siitä, tulisiko laissa säätää nimenomaisesti yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettamasta.

Ensimmäisenä vaihtoehtona olisi periaatteessa mahdollista säätää esimerkiksi, että ”yhteisomistajapuolisot voisivat edustaa toista ilman valtuutusta, jos yhtiölle ei ole ilmoitettu muuta”. Yhteisomistajapuolisoina olisi lähtökohtaisesti pidettävä aviopuolisoita sekä rekisteröityjä parisuhteita.

Mikäli edellä mainitun kaltaisesta asemavaltuudesta säädettäisiin, se voitaisiin rajata koskemaan vain puolisoiden yhteisenä asuntona käyttämää osakehuoneistoa, ei samojen puolisoiden sijoitusasuntoa esimerkiksi samassa taloyhtiössä. Säännöksen muotoilussa tulisi kiinnittää huomiota myös osakkaan aktiivisuuteen siltä osin, että osakkaan voidaan nimenomaisesti edellyttää ilmoitettavan yhtiölle, jos hän ei halua puolisonsa edustavan yhteisesti omistettua osakeryhmää yhtiökokouksessa.

On kuitenkin epäselvää, missä määrin säännöksellä voitaisiin selventää yhtiökokouskäytäntöjä ja muuten parantaa oikeustilaa. Ensinnäkin epäselvää on, miten yhdessä asumista koskevaa kriteeriä pitäisi arvioida. Tulisiko arvioitavaksi esimerkiksi asuinpaikkaa osoittava rekisteritieto vai tosiasiallinen asuminen huoneistossa. Tieto asumisesta on saatavilla väestötietojärjestelmästä, mutta tosiasiallista asumista on haastavaa arvioida. Toiseksi säännös tarkoittaisi merkittävää poikkeusta aviopuolisoiden omaisuuden erillisyyden ja määräysvallan periaatteista, minkä takia voisi olla yllättävää, jos osakkeenomistajalta edellytettäisiin suhteessa yhtiöön aktiivisia toimia lain olettamasäännöksenä olevan valtuutuksen peruuttamiseksi.

Kolmanneksi käytännössä tarpeetonta epäselvyyttä voisivat aiheuttaa tapaukset, joissa yhteisomistukseen ja -asumiseen perustuvasta olettamasäännöstä huolimatta yhtiön piirissä olisi perusteltua kyseenalaistaa tällaisen valtuutuksen olemassaolo. Mikäli yhteisomistajapuolisoiksi katsottaisiin avopuolisot, olisi tässä tilanteessa yhtiön kyettävä arvioimaan, onko puolisoilla ollut avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta (26/2011) annetun lain mukaisesti yhteistaloutta viisi vuotta tai onko heillä yhteinen lapsi. Kriteereistä huolimatta ylipäätään sen arviointi, onko esimerkiksi parisuhde päättynyt yhteisasumisen aikana, on mahdotonta.

Neljänneksi voidaan todeta, että suuri osa huoneistoista on nykytilassa yhteisomistuksessa. Erilaisia omistussuhteita voi olla avio- ja avopuolisoiden ohella myös perheen jäsenten, kuten vanhempien ja lasten, välillä. Siten voidaan kyseenalaistaa, onko vain tiettyjen erityisryhmien asettaminen erityiseen asemaan valtuutuksen kannalta tarkoituksenmukaista.

Toisena vaihtoehtona on nykytilan säilyttäminen, jolloin yhdessä asuvia yhteisomistajapuolisoita ei valtuutuksen osalta asetettaisi laissa erityisasemaan. Valtuutus on käytännössä helppo toteuttaa ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana, koska sillä ei ole erityisiä muotovaatimuksia. Näin yhteisomistajapuolisoilta edellytettäisiin

edelleenkin vastaavaa valtuutusta kuin muiltakin nykytilassa, eli valtakirjaa tai sitä, että puoliso muutoin luotettavalla tavalla osoittaa olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Valtuutuskäytäntöä on mahdollista kehittää siten, että yhteisomistajapuolisot valtuuttavat toisensa toistaiseksi edustamaan toisiaan yhtiökokouksessa ja yhtiölle toimitetaan tällaisesta valtuutuksesta tieto siten, ettei valtuutuksen olemassaoloa ole erikseen tarpeen tarkistaa jokaista yhtiökokousta varten ja yhteisomistajapuoliso voi halutessaan koska tahansa peruuttaa tällaisen valtuutuksen yhtiölle tekemällään ilmoituksella.

Valtuutuksen arviointi on lähtökohtaisesti tapauskohtaista arviointia yhtiökokouksen yhteydessä. Siten valtuutuksen olemassaoloa ja riittävyyttä koskevia kysymyksiä ei ole mahdollista ratkaista edellä kuvatulla kaavamaisella säännöksellä. Siten ei ole tarvetta muuttaa asunto-osakeyhtiölakia.

Osakkeenomistajan oikeus vaatia läsnäkokousta

Mikäli yksittäisen, digitaidottoman, osakkaan osakeomistus ei täytä määrävähemmistöä koskevaa vaatimusta, ei tällainen osakas voi käytännössä vaatia läsnäkokouksen järjestämistä. On mahdollista, että digitaidoton osakas, jonka käytettävissä ei ole tarvittavaa avustajaa, jättää osallistumatta kokoukseen ja siten käyttämättä osakeoikeuksiaan vain digitaitojen puutteiden takia. Voidaan harkita, tulisiko yksittäisen osakkaan aseman turvaamiseksi tarjota mahdollisuus osallistua etäkokoukseen esimerkiksi tulemalla kokouspaikalle, johon on järjestetty osallistumismahdollisuus. Käytännössä yksittäisen osakkeenomistajan oikeus vaatia osallistumista kokouspaikalta muuttaisi tilannetta välittömistä niissä vajaassa 50 %:ssä taloyhtiöistä, joissa yksittäisellä (vähemmistö)osakkeenomistajalla ei ole tällaista oikeutta suoraan omistusosuutensa perusteella.

Käytännössä kokonaan etäkokoukset mahdollistavat yhtiöjärjestysmääräykset ovat harvinaisia. Lisäksi suurin osa verkkokokouspalvelun käytön ulkopuolelle jäävistä osakkaista tai jäsenistä voi kuitenkin käyttää esimerkiksi lähipiiriinsä kuuluvaa avustajaa, joka voi käyttää verkkokokouspalvelua. Siten työryhmä arvioi, että nykyistä sääntelyä voidaan tältä osin pitää riittävänä.

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

Tiettävästi taloyhtiökäytännössä on epäselvää, miten vain osaa osakkaista hyödyttävien muutostöiden myöhempien kunnossapitokulujen kattamiseen sovelletaan yhtäältä yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteita ja toisaalta vain joitakin osakkaita hyödyttäviä muutostöitä koskevia periaatteita ja yhdenvertaisuusperiaatetta.

Osakkaan muutostyön kunnossapitokulujen kattamista koskevien yleisten periaatteiden mukaista olisi, että tällaiset uudistukset rinnastetaan kunnossapitokulujen suhteen osakkaan muutostyöhön.

Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän uudistuksen (AOYL 6:32.5 §) osalta lain sanamuodossa on otettu huomioon ”uudistusta varten” perittävä yhtiövastike. Käytännössä uudistuksen toteuttamista (ml. kiinteistön käyttöön liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta) varten perittävällä yhtiövastikkeella tulee usein katetuksi siitä johtuva merkityksellinen kertaluontoinen kustannus, joka AOYL 6:32.5 §:n mukaan kuuluu uudistuksesta hyötyvien osakkaiden maksettavaksi. Toisaalta mahdollista on, että uudistuksen myöhemmästä kunnossapidosta (mm. vain osaan huoneistosta asennettavat kylpyhuoneet, saunat tai parvekkeet) aiheutuu jatkossakin merkittäviä kustannuksia. Yhdenvertaisuusperiaatteen ja osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden ennakoitavuuden kannalta olisi perusteltua, että vastuu ainakin tällaisen uudistuksen merkittävästä kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvista myöhemmistä kustannuksista kuuluisi niille muutostyöstä hyötyville osakkaille, joilta on peritty yhtiövastiketta uudistuksen toteuttamiseksi.

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

Sääntelytarvetta arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota kustannustenjaon aiheuttamaan hallinnolliseen taakkaan ja kustannustenjaon selkeyteen sekä päätöksen tekevien että tulevien osakkeenomistajien kannalta. Ensin mainitun osalta kyse on lähinnä siitä, minkälaisia hallintokuluja uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen erittelystä seuraa yhtiön taloushallinnon ja vastikeperinnän järjestämisen kannalta. Kiinteistönpidon ja taloushallinnon kehityksen myötä kulut voitaneen arvioida verrattain vähäiseksi suhteessa sääntelyn tavoitteena olevaan uudistusten merkittävien käyttö- ja kunnossapitokulujen jakamiseen yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisella

ja ennakoitavalla tavalla. Arvioinnissa on otettava huomioon myös se, että erityisesti AOYL 6:31.2 ja AOYL 6:32.5 §:ssä on käytännössä kyse yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvista olennaisista ja laajakantoisista uudistuksista, joilla on vaikutusta osakehuoneiston arvoon (esim. kylpyhuoneiden tai parvekkeiden jälkiasennus vain osaan osakehuoneistoista). Uudistusten kustannusten jakoa koskevat säännökset eivät koske esimerkiksi yhtiön kunnossapitotöihin sisältyviä sellaisia vähäisiä uudistuksia, jotka eivät yleensä vaikuta osakehuoneiston arvoon.

Käytännössä kustannustenjaon selkeyttä ja ennakoitavuutta voidaan olennaisesti edistää selvittämällä kustannustenjakoa uudistuksesta hyötyvien osakkaiden kesken uudistusta valmisteltaessa ja todettaessa kustannustenjako uudistuksesta päätettäessä. Estettä ei ole sille, että yhtiöjärjestykseen lisätään vain osaa osakkaista hyödyttävästä uudistuksesta päätettäessä määräykset uudistusta koskevien käyttö- ja kunnossapitokustannusten jakamisesta. Toisaalta uudistukset ja niiden vaikutukset vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta vaihtelevat siinä määrin, ettei ole perusteltua lisätä hallinnollista taakkaa velvoittamalla yhtiötä päättämään yhtiöjärjestyksen täydentämisestä uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokustannusten kattamista koskevilla vastikemääräyksillä. Koska kustannustenjaolla on uudistuksesta päättävien kulloistenkin osakkeenomistajien lisäksi merkitystä myös tulevien osakkeenomistajien kannalta (ts. vastiketta voidaan periä myös tulevalta osakkeenomistajalta), on perusteltua, että osakkeet hankkivalla uudella osakkeenomistajalla on riittävät tiedot yhtiössä päätetyistä uudistuksista ja niitä koskevasta käyttö- ja kunnossapitokustannusten jaosta.

Osakkeet hankkivan uuden osakkeenomistajan tietojensaannin kannalta erityisen tärkeä on osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus, josta tulee käydä ilmi osakehuoneistoa koskevana tietona osakehuoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltynä ja vastikeperuste (AOYL 7:28.2 §:n 5 kohta ja isännöitsijäntodistusasetuksen 4 §:n 8 kohta) sekä tieto yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia (isännöitsijäntodistusasetuksen 4 §:n 14 kohta). Lisäksi isännöitsijäntodistukseen on yhtiön kiinteistöä ja rakennusta koskevana tietona (AOYL 7:28.2 §:n 2 kohta) merkittävä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden valmistumisajankohdista (isännöitsijäntodistusasetuksen 5 §:n 13 kohta). Lisäksi yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat on ilmoitettava huoneistotietojärjestelmään (AOYL 7:27.1 §, huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n 1 momentin 3 kohta). Siten osakkeet hankkivan tietoon voi tulla, että yhtiössä on tehty vain osaa osakehuoneistoista hyödyttäviä (AOYL 6:32.5 §) ja/tai tavanomaisen tason ylittäviä uudistuksia (AOYL 6:33.3 §), joiden osalta vastuu myöhemmistä käyttö- ja kunnossapitokustannuksista voi kohdistua

vain uudistuksesta hyötyviin osakkeenomistajiin. Käyttö- ja kunnossapitokustannusten jako voi toisaalta olla vaikeasti havaittavissa tai pääteltävissä isännöitsijäntodistuksella annettavista tiedoista.

2.3.5.10 Osakkeenomistajan tiedonsaanti huoneistoa koskevista asiakirjoista

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

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

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

Yhtiökäytäntöön osakehuoneistoa koskevien asiakirjojen luovuttamisesta vaikuttaa osaltaan tietosuojalainsäädäntö. Tällöin kyse on sen arvioimisesta, millä edellytyksillä esimerkiksi muiden osakkeenomistajien tai näiden vuokralaisten henkilötietoja voidaan luovuttaa edelleen. Tietosuojaa koskevat vaatimukset seuraavat pitkälti EU:n tietosuoja-asetuksesta, joka on sellaisenaan jäsenvaltioissa sovellettavaa

lainsäädäntöä. Asunto-osakeyhtiölailla voidaan siten vain rajoitetusti, asetuksen asettamissa puitteissa, säännellä tarkemmin henkilötietojen käsittelystä asunto-osakeyhtiöoikeudellisissa tilanteissa.

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

2.3.5.11 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta

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

Oikeusjärjestelmämme keskeinen lähtökohta on, että siviilioikeudellisten velvoitteiden täytäntöönpano kuuluu viranomaisille. Jos jonkin oikeuden toteutuminen tai toteuttaminen edellyttää viranomaisen myötävaikutusta, sitä ei saa toteuttaa ilman viranomaisen myötävaikutusta. Tämä koskee pääsääntöisesti kaikkia siviilioikeudellisia velvoitteita. Lainsäädännössä on säädetty omaisuuden käsittelystä tilanteissa, joissa huoneiston haltija joudutaan häätämään, ja tällöin siis ulosottomies vastaa omaisuuden käsittelystä. On mahdollista, että osakehuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jää esimerkiksi vähäarvoista tai arvotonta omaisuutta myös tilanteissa, joissa osakas tai asukas on vapaaehtoisesti poistunut huoneistosta hallintaanottoa koskevan päätöksen jälkeen eikä enää käytä huoneistoa. Tällaisiin tilanteisiin

lainsäädännössä ei kuitenkaan ole sääntelyä. Käytännössä voi olla epäselvää, mitä yhtiö saa tällöin tehdä ja miten sen tulisi osakehuoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jääneen omaisuuden suhteen toimia. Näiden seikkojen vuoksi on perusteltua arvioida, tulisiko asunto-osakeyhtiölaissa säätää menettelytavoista edellä kuvatuissa tilanteissa.

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

2.3.5.12 Erityinen tarkastus

Erityistä tarkastusta koskeva asunto-osakeyhtiölain sääntely vastaa sisällöltään pitkälti osakeyhtiölain sääntelyä. Parhaillaan käynnissä olevassa työryhmätyössä osakeyhtiölain uudistamiseksi arvioidaan erityistä tarkastusta koskevia osakeyhtiölain säännöksiä[122]. Arvioinnin yhteydessä on käynyt ilmi, että erityinen tarkastus on ollut vähemmistönsuojakeinona suhteellisen vähän käytetty osakeyhtiöissä, mikä on voinut seurata menettelyn jäykkyydestä ja tyypillisesti pitkästä kestosta. Lisäksi menettelyssä on tunnistettu tiettyjä puutteita.

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

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

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

Lain selkeä lähtökohta on, että yhtiö vastaa erityisen tarkastajan palkkiosta ja muista tarkastuksen kuluista. Käytännössä ainakin osakeyhtiöissä on esiintynyt tilanteita, joissa yhtiöt ovat kieltäytyneet maksamasta kustannuksia, jolloin tarkastajalle voi syntyä riski palkkion saamatta jäämisestä. Pienissä yhtiöissä, joiden kassatilanne on heikko, voi siksi olla hankalaa löytää erityisen tarkastuksen suorittajaa.[123] Aluehallintoviraston käytännössä on jo nykyisin esiintynyt tilanteita, joissa osakeyhtiön erityiset tarkastajat ovat pyytäneet ennakkomaksua tai -sitoumusta taikka vakuutta ennen työn suorittamista tai suostumuksen antamista.

2.3.5.13 Osakeanti

Vakuusjärjestelyt uusia osakkeita annettaessa. Uusia osakkeita annettaessa osakkeiden merkintähinnan maksamisesta osakkeiden ja niihin kohdistuvien panttioikeuksien osakehuoneistorekisteriin kirjaamiseen kuluva viive on keskimäärin n. 1,5–2 kk. Nopeampia ja hitaampia tapauksia voi luonnollisesti olla ja kauppa- ja osakehuoneistorekistereiden käsittelytilanne voi vaihdella. Näissä tapauksissa voi olla ongelmallista, että osakkeiden merkinnästä ei ennen osakehuoneistorekisterimerkinnän tekemistä voida vakuuskäyttöä varten antaa erillistä arvopaperia, vaan julkista luotettavuutta ja sivullissitovuutta nauttiva omistajamerkintä muodostuu vasta viiveellä.

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

Valmistelussa on tunnistettu seuraavat vaihtoehdot vakuusjärjestelyjä koskevien toimintatapojen ja/tai lainsäädännön kehittämiseksi:

– **Osakeannin suuntaaminen ensin yhtiölle.** Asunto-osakeyhtiö voi päättää maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen niin, että annissa

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

rekisteröityihin uusiin osakkeisiin sovelletaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia säännöksiä. Tällaiseen osakeantiin ei sovelleta suunnattua osakeantia koskevia säännöksiä (AOYL 13:18 §). Tällaisen uusosakemerkinnän tapahtuessa yhtiön toimesta, muodostunee omistajakirjausten tekeminen osakehuoneistorekisterissä yhtiön ilmoituksen perusteella verrattain suoraviivaiseksi ja nopeaksi toimenpiteeksi. Myös osakemerkinnän toteuttamiseen ja rekisteri-ilmoituksen tekemiseen yhtiökokouksesta kuluva aika jäänee verrattain lyhyeksi. Tällöin osakeantipäätöksestä omistuksen rekisteröintiin osakehuoneistorekisterissä kuluva aika lienee lähellä 1 kuukautta, mikä voidaan yleensä ennalta ottaa riittävällä tavalla huomioon osakeantijärjestelyä suunniteltaessa esimerkiksi siten, että osakkeet annetaan ensin yhtiölle ja hallitus valtuutetaan osakkeiden antamiseen suunnatusti maksua vastaan merkitsijälle. Tällöin varsinaista osakemerkintää tehtäessä merkintähinnan maksu ja siihen liittyvät vakuusjärjestelyt voidaan hoitaa pitkälti tavanomaista kauppaa vastaavin järjestelyin.

– **Osakkeisiin kohdistuvan panttauskirjauksen hakeminen yhtiön toimesta.** Osakkeiden merkintä ja merkintähinnan maksaminen uusia osakkeita annettaessa voitaisiin järjestää siten, että merkintäsopimuksen yhteydessä valtuutetaan yhtiö hakemaan merkitsijän omistuskirjauksen ohella samalla panttauskirjausta osakkeiden merkinnän rahoittaneen lukuun ja hakemuksen yhteydessä Maanmittauslaitokselle toimitetaan osakkeenomistajan suostumus tällaisen panttauskirjauksen tekemiselle. Tällaisen järjestelyn perusteella yhtiö hakisi AOYL 13:13.5 §:n mukaisen omistuskirjausta koskevan ilmoituksen yhteydessä pantinhaltijan valtuuttamana myös panttauksen kirjaamista osakehuoneistorekisteriin ja ilmoituksen/hakemuksen yhteydessä Maanmittauslaitokselle toimitettaisiin riittävät tiedot kaikkien samaa uusosakemerkintää koskevien osakehuoneistorekisterikirjausten tekemiseen samalla kertaa. Koska osakkeenomistaja ei voi määrätä osakkeesta ennen omistuskirjauksen tekemistä ja panttauskirjaus tulisi käytännössä tehtäväksi yhtä aikaa omistuskirjauksen kanssa (ja saisi joka tapauksessa aiemmasta vireilletulohetkestä johtuvaa suojaa osakkeenomistajan jäljempää määräämistä vastaan, ks. huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 1 momentti), tällaisesta järjestelystä seuraisi käytännössä, että pantinhaltijalla olisi turvattu vakuusoikeus myös väliaikana, jonka osakemerkinnän rekisteröinti kaupparekisteriin ja kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin aiheuttaa. Ainoa haitta mainittuna väliaikana olisi se, ettei osakkeista voida määrätä väliaikana, mille ei toisaalta välttämättä ole käytännössä olennaista tarvetta. Vaihtoehdon toteuttaminen ei vaadi lainsäädännön muuttamista, mutta sen toteuttaminen voi olla perusteltua ottaa huomioon Maanmittauslaitoksen kirjaamiskäytännössä.

– **Mahdollistetaan väliaikaistodistuksen antaminen uusosakeannissa.** Tässä vaihtoehdossa asunto-osakeyhtiölakiin palautettaisiin osakehuoneistorekisteriä koskevaa sääntelyä laadittaessa poistettu sääntely väliaikaistodistuksen antamisesta (ks. VAOYL 2:10.1 §). Yhtiö voisi osakeantipäätöksen jälkeen antaa merkitsijälle todistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakkeen (=sähköisen omistajamerkinnän) saamisesta todistuksen palauttamista vastaan. Osakkeen saaminen tarkoittaisi osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä sitä, että yhtiö tekisi OYL 13:13.5 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen merkitsijän kirjaamiseksi osakehuoneistorekisteriin vain väliaikaistodistuksen yhtiölle palauttamista vastaan. Jos osakkeet olisi väliaikana pantattu, edellyttäisi merkitsijän oikeuden kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin käytännössä sitä, että panttauskirjauksen hakeminen järjestettäisiin edellä esitettyä vastaavasti. Toimintatapa poikkeaisi jossakin määrin osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn tavoitetilasta, jossa kaikki osakkeita koskevat yhtiö- ja vaihdantatapahtumat on ollut tarkoitus järjestää yksinomaan sähköisten rekisterien ja omistajamerkintöjen perusteella. Poikkeama olisi toisaalta verrattain vähäinen sen johdosta, että uusosakeannit ovat yhtiökäytännössä verrattain harvinaisia ja ne voitaisiin edelleenkin toteuttaa esim. antamalla osakkeet ensi vaiheessa yhtiölle.

Vakuusjärjestelyjä uusia osakkeita annettaessa koskevan asunto-osakeyhtiölain sääntelyn muutostarvetta on arvioitava siitä näkökulmasta, haittaako tai estääkö uusosakeannin rekisteröinnin keskimäärin n. 1–2 kk käsittelyaika kauppa- ja osakehuoneistorekistereissä osakeantien toteuttamista tarkoituksenmukaisella tavalla sen johdosta, ettei merkitsijällä väliaikana ole mahdollisuutta osakkeista määräämiseen. Erilaisten vakuusjärjestelyiden tarpeet voidaan ottaa parhaiten huomioon jo voimassa olevan lain mahdollistamin keinoin, erityisesti suuntaamalla osakeanti ensi vaiheessa yhtiölle itselleen (ks. OYL 13:18 §) ja antamalla näin yhtiölle tulevat omat osakkeet edelleen osakkeiden (lopulliselle) merkitsijälle. Voimassa olevasta laista ei toisaalta seuraa estettä erilaisten sopimus- ja kirjaamiskäytäntöjen kehittämiselle. Lakiin ei sen sijaan ole erityistä tarvetta palauttaa säännöksiä väliaikaistodistuksen antamisesta.

Osakeantivaltuutuksen määräaika. Lain soveltamiskäytännössä on tullut vastaan tilanteita, joissa osakeantivaltuutuksen yhden vuoden enimmäismääräaika on osoittautunut liian lyhyeksi. Näin on voinut olla esimerkiksi silloin, kun yhtiön hallinnassa on useampia huoneistoja, mutta osakeantivaltuutuksesta päätettäessä ei vielä tiedetä, kuinka monta huoneistoa halutaan luovuttaa. Arviointiin voivat tapauskohtaisesti vaikuttaa muun muassa (asunto)markkinoiden ja talouden suhdanteiden

vaihtelut, joiden huomioon ottamiseksi vuosi voi olla tarpeettoman lyhyt aika ja yhtiökokouksen päätöksen vaatiminen osakeantivaltuutuksen uusimiseksi lisätä tarpeettomasti hallinnollista taakkaa.

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

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

2.3.5.14 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen

Hallituksen kanneoikeus yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyden vahvistamiseksi on vaikeasti sovitettavissa yhteen hallituksen yleistä tehtävää ja yhtiön edustamista koskevien lain säännösten kanssa. On epäselvää, miten yhtiön edustaminen mitättömyyttä koskevassa oikeudenkäynnissä tulisi järjestää hallituksen toimiessa samaan aikaan sekä kantajana että yhtiön edustajana. Aiemmasta osakeyhtiölaista poiketen voimassa olevassa osakeyhtiölaissa ei säädetä hallituksen, hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan kanneoikeudesta yhtiökokouksen päätökseen.

2.3.5.15 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

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

sovellettavaksi asunto-osakeyhtiölain säännös yhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta, vaan vahingonkorvausvastuuta arvioidaan osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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

Yhtiön vastuun selventämisellä on osakkeenomistajien kannalta merkitystä sen vuoksi, että yhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönti tai yhtiön muutostyön virhe voi olennaisesti rajoittaa osakkeenomistukseen perustuvaa hallintaoikeutta tai aiheuttaa osakkeenomistajan kannalta muuten merkittävän vahingon. Yhtiön osakkeenomistajien kannalta voi myös olla tarkoituksenmukaista henkilökohtaisen vastuun sattumanvaraisuuden välttämiseksi ja hallituksen jäsenten valinnan helpottamiseksi, että korvausta voidaan vaatia myös yhtiöltä. Kunnossapito- ja muutostöiden laiminlyöntien aiheuttamat vahingot ovat usein sellaisia, että tuottamuksellinen toiminta esimerkiksi viivyttelyn osalta on helpompi osoittaa ja tarkoituksenmukaisempaa kohdistaa itse yhtiöön kuin johdon jäseniin. Yhtiön johdon jäsenten osalta tuottamus voi olla siten anonyymia, että sen olemassaolo on mahdollista osoittaa, mutta kohdistaminen tiettyihin johdon jäseniin tiettyjen toimien osalta tarpeettoman vaikeaa tavalla, joka rajoittaa sinänsä perusteltua vahingon korvaamista.

3 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

3.1 Keskeiset ehdotukset

3.1.1 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus

Osakehuoneiston hallintaoikeus ja lyhytvuokrauksen edellytysten varmistaminen. Osakehuoneiston hallintaoikeuden sisältöä ja huoneistoon hallintaanottoa koskeva sääntely ei edellytä merkittäviä muutoksia hallitusohjelman lyhytvuokrausta koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi. Sääntelyä ehdotetaan kuitenkin täydennettäväksi sen selventämiseksi, että hallintaanottoa voidaan käyttää keinona puuttua lyhytvuokrauksesta aiheutuvaan merkittävään haittaan. Tässä tarkoituksessa asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 kohta, jonka perusteella asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien merkittävien lisäkustannusten tai merkittävän haitan perusteella. Myös ehdotettavan uuden perusteen soveltamisessa otettaisiin huomioon säännöksen 2 momentti, joka edellyttää hallintaanoton perusteena olevalta rikkomukselta vähäistä suurempaa merkitystä.

Ehdotuksen valmistelussa ei ole voitu ottaa huomioon mahdollisia rakentamislainsäädännön muutoksia lyhytvuokrausta koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi. Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettava säännös on muun muassa tämän johdosta muotoiltu siten, että sitä voidaan soveltaa riippumatta siitä, millaiseksi lyhytvuokrausta koskeva rakentamisoikeudellinen sääntely jatkossa muodostuu. Tässä mielessä merkitystä on erityisesti sillä, että käsillä oleva ehdotus ei sisällä rakentamislainsäädännön kanssa ristiriitaisia tai päällekkäisiä säännöksiä ja että asunto-osakeyhtiöiden ja kunnan rakennusvalvontaviranomaisten toimivalta sääntelyn noudattamisen valvonnan suhteen tulevat asianmukaisesti huomioon otetuksi. Tämän johdosta ehdotuksessa lähdetään siitä, että toimivalta arvioida huoneiston käytön asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan osakehuoneiston asunto-osakeyhtiöoikeudellisen käyttötarkoituksen mukaisuutta olisi yhtiöllä ja rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen arviointi kuuluisi rakennusvalvontaviranomaiselle. Tätä muistiota valmisteltaessa tiedossa ei vielä ole, minkälaiseksi rakentamisoikeudellinen sääntely tarkemmalta sisällöltään muodostuu. Ehdotuksessa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta puuttua huoneiston rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön on otettu huomioon siten, että viranomaisen mahdollisesti yhtiöön kohdistaman kehotus ja uhkasakko huoneiston rakentamisoikeudellisen asuinkäyttötarkoituksen vastaiseen

käyttöön puuttumiseksi voitaisiin ottaa huomioon sellaisena merkittävänä haittana tai kustannuksena, joka seuraa asuintarkoituksesta poikkeavasta asuinhuoneiston käytöstä.[124]

Lyhytvuokralaisen aiheuttaman vahingon korvaaminen. Lain 24 luvun 4 §:ään ehdotetaan otettavaksi uusi säännös, jonka perusteella osakkeenomistajan olisi myötävaikutettava vahingonkorvauksen vaatimiseen huoneiston käyttäjän yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle aiheuttamasta vahingosta antamalla yhtiölle tarvittavia tietoja. Tällaisia tietoja olisivat muun muassa lyhytvuokralaisen tunniste- ja yhteystiedot, tiedot vahinkotapahtumasta sekä tiedot siitä, miten lyhytvuokraus on järjestetty. Ehdotus vastaa sisällöltään nykyistä oikeustilaa. Tietojen perusteella taloyhtiöllä olisi paremmat edellytykset selvittää sitä, kehen osakehuoneiston käyttäjään (esim. lyhytvuokralainen) vahingonkorvausvaatimus on syytä kohdistaa ja sitä, onko lyhytvuokrausta harjoittanut osakkeenomistaja järjestänyt toimintansa riittävän huolellisesti vahinkojen minimoimiseksi. Jos osakas laiminlyö mainitun huolellisuusvelvollisuutensa tai velvollisuutensa myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen, voi tällä vahingonkorvausta koskevien yleisten edellytysten perusteella olla vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta.

Muut keinot. Edellä mainittujen säännösten ohella työryhmä on arvioinut eri vaihtoehtoja asunto-osakeyhtiölain täydentämiseksi lyhytvuokrauksen osalta (mm. mahdollisuus lyhytvuokrauksen kieltämiseen määräenemmistöpäätöksellä ja mahdollisuus lisätä hallintaanottoperusteeksi osakehuoneiston rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö). Työryhmä ei kuitenkaan ole tunnistanut erityistä tarvetta muille kuin esityksessä ehdotettaville lyhytvuokrausta koskeville asunto-osakeyhtiölain säännöksille. Lyhytvuokrauksen käytännön merkitys vaihtelee siinä määrin, että yleinen lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle sekä tällaisiin ilmoituksiin perustuvien tietojen toimittaminen edelleen ei työryhmän käsityksen mukaan ole tarkoituksenmukainen sääntelykeino lyhytvuokrausta koskevien hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi.

Käytännössä lyhytvuokrauksen järjestämisen edellytysten ja vaikutusten kannalta merkitystä on myös asunto-osakeyhtiöiden omilla järjestys- ja muilla lyhytvuokraukseen sovellettavilla pelisäännöillä. Tällaisissa säännöissä voidaan ottaa tilanteeseen soveltuvalla tavalla parhaiten huomioon tapauskohtaiset olosuhteet, jolloin

124 Sääntelyn yksityiskohdat voivat tältä osin vielä tulla arvioitavaksi lakiehdotuksen jatkovalmistelussa ympäristöministeriön toimialaan kuuluvan rakentamislain valmistelusta saatavien tarkempien tietojen perusteella.

lyhytvuokrausta harjoittava osakkeenomistaja voi sääntöjä noudattamalla varmistua siitä, ettei toiminnasta synny asumisesta merkittävästi poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa.

3.1.2 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

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

Omien osakkeiden hankkimispäätöstä koskevaa 18 luvun 4 §:n 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että yhtiökokous voi päättää omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta lain 6 luvun 26 §:n mukaisella yksinkertaisella enemmistöllä, jos osakkeisiin ei kohdistu maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta eikä yhtiölainaosuutta. Jos osakkeisiin kohdistuu maksamaton erääntynyt yhtiövastike tai yhtiölainaosuus, päätös olisi tehtävä lain pääsäännön mukaisesti määräenemmistöllä, millä pyritään turvaamaan osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden ennakoitavuutta.

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

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

3.1.3 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

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

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

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

3.1.4 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 38 §:ää ehdotetaan muutettavaksi selvitystilaa ja luovutusta koskevan yhtiökokouksen päätöksenteon selventämiseksi ja helpottamiseksi. Tarkoituksena on varmistaa, että säännöksessä tarkoitettu päätös on

käytännössä käyttökelpoinen mahdollisuus yhtiön toiminnan hallittuun alasajoon silloin, kun toiminnan jatkamisesta aiheutuisi osakkeenomistajalle huomattavaa taloudellista vahinkoa.

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

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

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

3.1.5 Asunto-osakeyhtiön konkurssi

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

Lisäksi ehdotetaan, että hallitus saa tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta olennaista haittaa. Ehdotuksella pyritään ottamaan huomioon tilanteet, joissa konkurssiin hakemisesta on poikkeuksellisesti tarve päättää kiireellisesti. Hallitukselle ehdotetaan erillistä informointivelvollisuutta osakkeenomistajille tällaisesta päätöksestä.

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

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

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

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

Laissa ehdotetaan nykyistä osakehuoneiston hallintaanottoa koskevaa tiedoksiantosääntelyä vastaavasti otettavaksi huomioon, että haaste osakkeenomistajan häätämiseksi osakehuoneistosta tämän hallintaoikeuden lakattua voi tulla annettavaksi ulkomaille, muuhun kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvaan valtioon, jossa tiedoksiannon toimittaminen ei ole mahdollista tavanomaisin rajat ylittäviä tiedoksiantoja koskevin viranomaisyhteistyön keinoin.

3.1.6 Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

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

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

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

Asunto-osakeyhtiön oikeus päättää tupakointikiellosta osakehuoneistossa ainakin ilman terveyshaittaa koskevaa vaatimusta vaikuttaa perustuslain näkökulmasta ongelmalliselta. Asunto-osakeyhtiölaissa säätämiseen liittyy ongelmia lisäksi siitä näkökulmasta, että eri asumismuotoja ja asuntoyhteisöjä ei asian arvioinnissa ole perusteita asettaa eri asemaan, kun tupakointi- tai muita vastaavia rajoituksia perustellaan kansanterveyssyillä (vrt. tupakkalain 2 luvun 42 kohdan asuntoyhteisön määritelmä). Laissa ei ehdoteta säädettäväksi yhtiökokouksen oikeudesta päättää tupakointikiellosta. Tupakointikiellon määräämisen edellytyksiä on tarkoitus tarkastella sosiaali- ja terveysministeriössä vireillä olevan tupakkalain tarkastelun yhteydessä.

Varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksianto. Varoituksen tiedoksiantoa koskevat säännökset ehdotetaan lain lukemisen helpottamiseksi otettavaksi lain 8 lukuun lisättävään uuteen 3 a §:ään. Käytettävissä olevien todisteellisten tiedoksiantotapojen käyttöä ei ehdoteta rajoitettavaksi, mutta yhtiön keinovalikoiman lisäämiseksi tiedoksiantojen toimittamisessa lakiin ehdotetaan otettavaksi uusi

nimenomainen säännös sähköisestä tiedoksiannosta. Ehdotuksen tarkoituksena on mahdollistaa sähköinen tiedoksianto tavalla, joka turvaa riittävällä tavalla osakkeenomistajan tai vuokralaisen tiedonsaannin hallintaanoton uhasta.

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

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

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

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

Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa. On selvää, että hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamista koskevalla etujärjestöjen ehdotuksella on hyväksyttävät tavoitteet sekä asumisturvallisuuden edistämiseksi että perusoikeusjärjestelmän kannalta. Sääntelyn toteuttamiskelpoisuuden arviointia vaikeuttaa se, että kyse on niin perusoikeus- kuin tietosuojaoikeudellisen tarkastelun osalta oikeudellisesti arvioiden haastavasta erilaisten intressien yhteensovittamisesta. Yleisten perusoikeuksien rajoitusedellytysten perusteella on tietojen käyttötilanteista toistaiseksi saatavilla olevat tiedot huomioon ottaen haastavaa tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä ehdotetun tapaisen sääntelyn asianmukaisuudesta. Sama koskee tietosuojaoikeudellista arviota sääntelyn oikeasuhtaisuudesta ja välttämättömyydestä. Luotettavan ja yksiselitteisen arvion tekemistä ehdotuksessa tarkoitettujen tietojen luovuttamisen välttämättömyydestä ylipäätään rajoittaa se, että mahdollisuus näytön saamiseen hallintaanottoasiassa vaihtelee tapauskohtaisesti, ja myös näytön riittävyys jää aina tapauskohtaisesti ratkaistavaksi. Perusoikeuksista ja tietosuojavaatimuksista johtuva kynnys hätäkeskustietojärjestelmän tietojen luovuttamiselle on verrattain korkealla ja tietojen käyttämisessä korostuvat erityiset henkilötietojen suojaan liittyvät näkökohdat.

Toisaalta kyse ei ole yksinomaan sen arvioimisesta, minkälaisissa tilanteissa vuokranantajalla tai asunto-osakeyhtiöllä voi olla perusoikeuksista ja tietosuojasta johtuvat vaatimukset huomioon ottaen perusteltu (ts. välttämätön ja oikeasuhtainen) tarve ehdotuksessa hätäkeskusjärjestelmän tietojen saamiseen. Kyse on myös siitä, minkälaisin tietojen luovuttamista koskevin (menettely)säännöksiin voidaan riittävällä tavalla varmistaa se, että edellytykset tietojensaannin välttämättömyydestä ja oikeasuhtaisuudesta tapauskohtaisesti täyttyvät. On epäselvää, voitaisiinko ehdotuksessa tarkoitetuissa tilanteissa riittävänä edellytyksenä tietojen luovuttamiselle pitää esimerkiksi pelkkää yhtiön edustajan esittämää pyyntöä tietojen saamiseksi, vai tulisiko tällä tietoa pyytäessään olla velvollisuus rajata tietopyyntö esimerkiksi koskemaan määrättyjä häiriötilanteita ja ajankohtia ja/tai pitäisikö tämän tietojen luovuttamista pyytäessään esittää muuta selvitystä asumishäiriöstä ja tiedonsaannin välttämättömyydestä (esim. naapurien kertomukset).

Tietojen luovuttamista koskevan sääntelyn oikeudellisten reunaehtojen ohella ehdotuksen toteuttaminen edellyttäisi sen lähempää tarkastelua, missä muodossa tiedot voitaisiin luovuttaa ja miten tietojen luovuttamisesta aiheutuvat kustannukset katetaan. Tietojen luovuttamisen tapa voi vaikuttaa ainakin sen arviointiin, kuinka helppoa tai vaikeaa tiedot on rajata ja esittää tietosuojavaatimusten mukaisesti. Jos tietojen antamisen tapana olisi esimerkiksi jäljennöksen antaminen hätäkeskustietojärjestelmän raporteista tai muista tulosteista, voisi tietoa pyytävälle luovutettavan jäljennöksen toimittaminen edellyttää olennaisen määrän salassa pidettävän tietojen peittämistä käsityönä, mistä yhtäältä voisi aiheutua huomattavaa lisätyötä ja -kustannusta ja mikä voisi toisaalta vaikuttaa tällaisen jäljennöksen luettavuuteen ja käytettävyyteen tietojen saajan kannalta. Tämän johdosta mahdollisen sääntelyn valmistelun yhteydessä olisi perusteltua tarkastella myös lausuntopalautteessa esitettyä mahdollisuutta tietojen luovuttamiseen erillisen lausunnon muodossa.

Ilman eri sääntelyä tietojen luovuttamisesta aiheutuvat kustannukset tulisivat ilmeisesti katettavaksi poliisi- ja hätäkeskusviranomaiselle osoitettavan budjettirahoituksen puitteissa. Sääntelytarvetta aiemmin selvitettäessä on käynyt ilmi, ettei ehdotuksen toteuttaminen liene mahdollista ilman sellaisia merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, jotka tulisi hallituksen esitystä antaessa ottaa huomioon valtion varojenkäyttöä koskevina budjettivaikutuksina. Tällaisten vaikutusten välttämiseksi olisi perusteltua tarkastella, voidaanko tällainen poliisi- ja hätäkeskusviranomaisen tavanomaisesta tehtävästä poikkeava kustannus kattaa tietojen pyytäjältä perittävin asiakasmaksuin. Sääntelyn toteuttamiskelpoisuuden arviointi edellyttäisi tarkempaa arviota, jonka perusteella voitaisiin vähintään suuntaa-antavasti arvioida tällaisen asiakasmaksun suuruutta ja sen vaikutusta tiedon käytettävyyteen häätö- tai hallintaanottoprosessin kannalta.

Työryhmä on asian selvittämiseen osallistumisen ohella ottanut huomioon edellä kohdassa 2.3.3 esitetyn huoneenvuokralakityöryhmän lausuntoon annetun lausuntopalautteen. Eräitä lausuntopalautteen perusteella tunnistettuja lainvalmistelun kannalta keskeisiä kysymyksiä on kuvattu edellä. On mahdollista, että sääntelyn yhteydessä tulisi ratkaistavaksi muitakin kysymyksiä, joita työryhmän työskentelyssä ei ole onnistuttu ennalta tunnistamaan.

Työryhmän enemmistö kannattaa etujärjestöjen ehdotuksen mukaista sääntelyä asunto-osakeyhtiön tiedonsaantioikeudesta hätäkeskustietojärjestelmään kirjatuista tiedoista poliisin hälytystehtävistä. Työryhmän työhön käytettävissä olleen ajan ja asiantuntemuksen puitteissa ei kuitenkaan ole ollut mahdollisuutta tarkastella lähemmin sääntelyn toteuttamiseksi tarvittavia kysymyksiä eikä valmistella tarvittavia säännösehdotuksia. Työryhmä pitää perustelluimpana asian tarkastelemista erillisessä lainvalmisteluhankkeessa ainakin seuraavat seikat huomioon ottaen:

1) Tietojenluovutusta koskevan sääntelyn arvioinnin lähtökohtana tulisi perusoikeuksista ja tietosuojavaatimuksista johtuen pitää tietojen luovuttamisen välttämättömyyttä ja oikeasuhtaisuutta, ts. sääntely pitäisi pystyä toteuttamaan perusoikeuksien rajoitusedellytysten sekä sellaisenaan sovellettavan EU:n tietosuoja-asetuksen vaatimusten puitteissa. Tämän lähempi arviointi edellyttäisi ainakin seuraaviin kysymyksiin vastaamista:

   – Mitä olisi tietojen luovuttamista koskevassa sääntelyssä pidettävä sellaisena konkreettisena soveltamistilanteena, jossa välttämättömyysedellytys täyttyy? Tulisiko tietojensaantiin olla oikeus yksinomaan häädön tai hallintaanottoperusteen mahdollisesti muodostavalla asumishäiriöllä tai -haitalla vai tulisiko välttämättömyyden arvioinnissa ottaa huomioon tapauskohtaisesti yhtiön mahdollisuudet muun näytön hankkimiseen hallintaanoton perusteen toteen näyttämiseksi?

   – Mitä tietoja ja miltä ajankohdalta tietojensaantioikeuden tulisi kattaa? Tulisiko tietojen luovuttamista koskevassa mahdollisessa sääntelyssä, ja jos, niin miten, antaa merkitystä esimerkiksi sille, missä määrin tietoja pyytävä yhtiö voi yksilöidä, mihin häiriötilanteisiin liittyviä tietoja ja miltä ajankohdalta se tarvitsee?

2) Tietojen luovuttamista koskeva sääntely tulisi myös menettelyllisesti toteuttaa siten, että edellä 1-kohdassa yksilöidyt ns. ”aineelliset edellytykset” tietojen luovuttamiselle tosiasiallisesti toteutuvat, tietojen luovutuksen kohteena olevalla henkilöllä on käytettävissään riittävät (tietosuojaoikeudelliset) oikeussuojakeinot ja tietojen luovuttamiseen ja käsittelyyn liittyvät vastuut ovat mahdollisimman yksiselitteisiä. Tämän lähempi arviointi edellyttäisi ainakin seuraaviin kysymyksiin vastaamista:

   – Kenelle pyyntö tietojen luovuttamisesta tulisi tehdä?

   – Sovellettaisiinko tietopyynnön käsittelyyn viranomaisessa tavanomaisia hallintoasian käsittelyä koskevia vaatimuksia ja miten selvittämisvelvollisuus tietojen luovuttamisen välttämättömyydestä (vrt. esim. 1 a -kohta) jakautuisi tietoa pyytävän yhtiön ja tietopyyntöä käsittelevän viranomaisen kesken? Tulisiko tiedon pyytäjällä olla oikeus hakea muutosta viranomaisen päätökseen, jolla tietojen antamisesta kieltäydyttäisiin esimerkiksi sen johdosta, ettei pyytäjä ole kyennyt osoittamaan välttämätöntä tiedontarvetta? Keneltä ja minkälaisessa menettelyssä muutosta tulisi hakea?

   – Minkälaiset menettelylliset oikeudet (esim. tietojen käsittelystä/luovuttamisesta ilmoittaminen) tietojen luovuttamisen kohteena olevalla henkilöllä pitäisi olla? Tulisiko säätää tarvittavista oikeussuojakeinoista niissä tilanteissa, joissa tietoja luovutettaisiin sääntelyn vastaisesti esimerkiksi yli pyytäjän osoittaman välttämättömän tarpeen?

   – Minkälaisia velvollisuuksia hätäkeskustietoja saaneelle yhtiölle seuraa tietosuoja-asetuksesta ja/tai pitäisikö laissa erikseen säätää tietojen säilyttämisestä tai hävittämisestä niiden käytön päätyttyä?

   – Tulisiko tiedot luovuttaa hätäkeskustietojärjestelmän tulosteen vai erillisen viranomaisen antaman lausunnon muodossa?

3) Tietojen luovuttamista koskevan sääntelyn vaikutukset poliisi- ja hätäkeskustietoviranomaisen tehtävien suorittamiseen ja niistä aiheutuvien kustannusten kattamiseen tulisi selvittää perusteellisesti. Tämän lähempi arviointi edellyttäisi ainakin seuraaviin kysymyksiin vastaamista:

   – Minkälaisia kustannuksia tiedon antamisesta viranomaiselle aiheutuisi?

- Onko tällaiset kustannukset perusteltua kattaa viranomaisten tehtävien hoitamiseen osoitetuin budjettivaroin vai voidaanko tiedon antamisesta viranomaiselle aiheutuvien kustannusten kattamiseksi periä erillistä asiakasmaksua?

- Jos tiedon antamisesta viranomaiselle aiheutuvien kustannusten kattamiseksi pidetään perusteltuna ja mahdollisena periä erillistä asiakasmaksua, valmistelussa tulisi ilmeisesti arvioida muun muassa sitä, tulisiko maksun perustua tiedon antamisen edellyttämään työmäärään yksittäistapauksessa ja/tai vaikuttaisiko maksun suuruuteen se, mitä tietoja viranomainen voisi selvittämänsä perusteella luovuttaa? Samoin olisi arvioitava, tulisiko jo tietojen luovutusta koskevan pyynnön käsittelystä periä viranomaisen vahvistama maksu silloinkin, kun ei tiedetä, onko hätäkeskusjärjestelmässä erityistä luovutettavaa tietoa ja/tai voidaanko tietopyyntöön muuten vastata (esim. onko tietoa pyytänyt esittänyt riittävän selvityksen tietojensaannin välttämättömyydestä).

4) Sääntelyn asianmukaisen toteuttamistavan arviointi edellyttäisi myös sen tarkastelua, voiko etujärjestöjen ehdotuksessa tarkoitettuja vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön tiedonsaannin tarpeita vastaavia tilanteita syntyä muissa asuntoyhteisöissä ja miten tällaiset tilanteet tulisi ottaa huomioon. Tämän lähempi arviointi edellyttäisi ainakin seuraaviin kysymyksiin vastaamista:

   - Voiko asumisoikeusasunnoista annettua lakia sovellettaessa[125] tulla vastaan ehdotusta vastaavia tilanteita, joissa tietojensaanti hätäkeskusjärjestelmästä olisi perusteltua ehdotettua vastaavalla tavalla?

   - Jos/kun tietojen luovutustilanteet voivat aktualisoitua eri asumismuodoissa (omistusasuminen, asumisoikeus, huoneenvuokra), olisiko asiasta syytä säätää kootusti esimerkiksi poliisin henkilötietojen luovuttamista koskevassa lainsäädännössä?

125 Asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 69 §:ssä säädetään asumisoikeusyhdistyksen oikeudesta purkaa asumisoikeussopimus, jos asumisoikeuden haltija viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää tai huoneistossa rikkoo, mitä terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi säädetään tai määrätään.

3.1.7 Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus

Asunto-osakeyhtiölain 6 lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa säädetään tilanteista, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta. Säännöksen on tarkoitus helpottaa sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevien hankkeiden kustannusjakoa. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää, miten vain osaa osakkaista hyödyttävien hankkeiden ja sen edellyttämien sähkötöiden kulujen kattamiseen, sovelletaan yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteita tilanteissa, joissa yhtiövastikeperusteesta ei määrätä lainkaan yhtiöjärjestyksessä. Tällöin vastikkeesta voitaisiin päättää ilman, että yhtiöjärjestyksessä on nimenomainen vastikeperustetta koskeva määräys tai että yhtiöjärjestykseen tulisi tällainen määräys ottaa. Määräyksen puuttuminen voi johtua joko yhtiöjärjestyksen virheellisyydestä tai siitä, että tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistojen osalta yhtiöjärjestyksessä ei määrätä vastikeperusteesta uudistuksen toteuttamista varten perittävän vastikelajin osalta. Hankkeesta aiheutuvat kustannukset perittäisiin vain hankkeeseen suostuneilta (AOYL 6:33 §) tai vain niiltä osakkailta, joiden huoneistoihin hanke liittyy (AOYL 6:32.5 §).

Esityksessä ehdotetaan, että maksuperusteena käytetään osakelukumäärää, josta yhtiöjärjestyksessä määrätään osakehuoneiston osalta. Kunkin osakeryhmän osakkeiden lukumäärä käy ilmi yhtiöjärjestyksen ns. huoneistoselitelmästä (ks. lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 5 kohta), jolloin tieto on helposti saatavilla. Yhtiö voisi vaihtoehtoisesti päättää kustannusten tasajaosta huoneistojen kesken, jos toimenpide hyödyttää yhtä paljon jokaista huoneistoa ja siitä aiheutuu yhtä suuret kustannukset jokaisen huoneiston osalla.

3.1.8 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ää ehdotetaan täydennettäväksi sen mahdollistamiseksi, että yhtiössä voi sen rakennuksen omistusta ja hallintaa sekä rakennuksen kiinteistön maapohjan hallintaa koskevien vaatimusten estämättä olla sellaisia osakkeita, jotka oikeuttavat pysäköintipaikan hallintaan yhtiön hallinnassa kirjatun vuokra- tai käyttöoikeuden (ks. maakaaren 14 luvun 1 §:n 1 momentti) taikka rekisteröidyn rasitteen tai yhteisjärjestelyn (ks. rakentamislain 128, 130 ja 135 §) perusteella olevassa erillisessä rakennuksen tai kiinteistön osassa. Mainittuja rajauksia ehdotetaan sen varmistamiseksi, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden tuottama oikeus olisi mahdollisimman selkeä ja pysyvä. Kaikki sallitut

järjestelyt ovat keskeisiltä ehdoiltaan vakioitu maakaaren ja rakentamislain sääntelyssä ja turvaavat pysäköintipaikan hallinnan jatkuvuuden myös kohdekiinteistön omistajanvaihdostilanteissa.

Koska käytännössä tarvittavat pysäköintipaikkojen osakkeistamiset voidaan toteuttaa riittävästi mainittuihin sopimuksiin perustuvilla järjestelyillä, laissa ei ehdoteta sallittavaksi pysäköintipaikkojen osakkeistamista silloin, kun yhtiön hallinta perustuu osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen. Rajauksella pyritään varmistamaan se, että ehdotuksen sallimat järjestelyt ovat riittävän ennakoitavia ja järjestelyn pysyvyys voidaan turvata riittävällä tavalla. Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa ennen lain voimaantuloa perustettujen yhtiöjärjestykseen perustuvien järjestelyjen pysyvyyteen.

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

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

3.1.9 Lunastuslauseke

Osakkeiden murto-osan luovutus ja lunastaminen. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin olettamasäännöstä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että lunastusoikeus koskee myös murto-osaisia saantoja.

Lunastuslausekkeen soveltaminen perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin. Lunastusoikeudesta poikkeamista koskevien asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan a-c alakohtien olettamasääntöjen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi siten, että lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeenomistajan läheinen saa osakkeet PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtionperintönä.

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

- yhtiö saa tiedon osakkeiden siirtymisestä HTJ-lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetulla ilmoituksella ja ilmoituksen katsotaan tulleen yhtiön tietoon määräaikojen laskemiseen sovellettavan sääntelyn mukaisesti

- yhtiö saa muut lunastusilmoituksen tekemiseen (tapauskohtaisesti) tarvittavat tiedot osakkeen saajalta ja tietojen katsotaan tulleen yhtiön tietoon AOYL 7:26 §:n mukaisesti

Lunastusmenettelyn määräaikoja koskevan sääntelyn soveltamista voidaan vähäisessä määrin helpottaa selventämällä lain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 kohdan säännöstä lunastusilmoituksen toimittamisesta sekä täydentämällä 13 §:n 3 momentin säännöstä siten, että osakkeen saajan on ilmoitettava lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot hallitukselle viivytyksettä. Ei ole perusteltua lyhentää AOYL 2:5.2 §:n 4-5 kohtien määräaikoja nykyisestä; yhtiö voi tarvittaessa lyhentää määräaikoja yhtiöjärjestystä muuttamalla.

Muita lunastusmenettelyä koskevia ehdotuksia. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 5 a kohtaa ehdotetaan selvennettäväksi siten, että säännöksestä käy nykyistä paremmin ilmi, mitä tilanteita säännöksessä tarkoitettu hallituksen ilmoitusvelvollisuus kattaa. Saman lainkohdan 6 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi lunastushinnan suorittaminen yhtiölle arvontaan osallistumiseksi

usean vaatiessa lunastusta. Lisäksi saman lainkohdan 7 kohdassa ehdotetaan poikettavaksi lunastushinnan maksamisesta yhtiölle koskevasta vaatimuksesta yhtiön itsensä käyttäessä lunastusoikeutta.

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

3.1.10 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta

Osakeluettelon julkisuutta koskevaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:ään ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen säännös yhtiön oikeudesta saada osakeluettelon tiedot luonnollisen henkilön osoitteesta tai syntymäajasta. Muutoksella on tarkoitus selventää ja helpottaa Maanmittauslaitoksen tietopalvelujen toteuttamista siten, että yhtiön ei osoite- tai syntymäaikatietoa pyytäessään tarvitsisi erikseen osoittaa näiden tietojen käyttötarkoitusta. On perusteltua olettaa, että tietoja pyytävällä yhtiöllä on hallinnon hoitamiseen liittyvä, voimassa olevan AOYL 2:15.3 §:n osakkeenomistajan tiedonsaantioikeuteen rinnastuva, asianmukainen tarve ja peruste osoite- tai syntymäaikatiedon saamiseksi huoneistotietojärjestelmästä.

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

3.1.11 Vesikustannusten jakaminen

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

3.1.12 Kunnossapitovastuu ikkunoista

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

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

3.1.13 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti myös sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen. Hallintaoikeutta koskevaan yhtiöjärjestysmääräykseen rinnastetaan voimassa olevan lain mukaisesti ennen 1.3.1926 perustetun yhtiön

yhtiökokouksen päätökseen perustuva hallintaoikeus. Vaatimus koskisi yhtiöjärjestyksessä mainitsemattomista, mutta käytännössä osakashallinnassa olevista tiloista esimerkiksi maantasaisia terasseja ja huoneistokohtaisia varastotiloja. Huolellisesta hoitamisesta säädetään osakehuoneiston osalta pykälän 2 momentissa ja vuokrasuhteiden osalta esim. AHVL 25.1 §:ssä. Osakkeenomistajalla ei olisi suoraan lain nojalla kunnossapitovelvollisuutta eikä muutostyöoikeutta, joista voisi kuitenkin määrätä yhtiöjärjestyksessä.

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

3.1.14 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

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

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

Mikäli osakkeenomistaja korvaisi yhtiön myöhemmän kunnossapidon yhteydessä tämän muutostyöstä johtuvan mahdollisen kustannusten erotuksen, yhtiön olisi myötävaikutettava työn toteuttamiseen osakkeenomistajan toteuttamaan tasoon. Osakkaan kieltäytyessä korvaamaan muutostyöstään johtuvaa lisäkustannusta, tulisi yhtiön toteuttaa kunnossapito lain 4 luvun 2 §:n 2 momentin mukaisesti yhtiössä noudatettuun perustasoon. Myös tällöin osakkeenomistajan aiemmasta muutostyöstä voi seurata ylimääräisiä kustannuksia, jotka kuuluisivat ehdotuksen mukaan osakkaalle. Ehdotuksen tarkoituksena on tältä osin selventää yhtiön kunnossapitovastuun kannalta merkityksellisen ns. perustason määrittelyä silloin,

kun osakkeenomistaja on tehnyt muutostöitä lain sallimalla tavalla. Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa osakkeenomistajan mahdolliseen vahingonkorvausvastuuseen eikä lisätä osakkeenomistajan korvausvastuuta omista muutostöistään tai aiemman osakkaan toimista.

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

3.1.15 Yhtiökokousta koskevat säännökset

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

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

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

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

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

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

Osakkeenostajan tiedonsaanti uudistusten käyttö- ja kunnossapitokuluvastuusta. Edellä mainituista asunto-osakeyhtiölain muutoksista seuraa tarve täydentää osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annettua

valtioneuvoston asetusta (VNA 365/2010) siten, että todistuksesta käy riittävästi ilmi kunkin AOYL 6:32.5 §:n mukaisesta uudistuksesta etua saavan ja AOYL 6:33.3 §:n mukaisesti uudistukseen suostuneen osakkeenomistajan ja osakkeiden myöhemmän omistajan velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen uudistuksen toteutus-, käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi. Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 4 momentin valtuussäännös tarkempien säännösten antamiseen isännöitsijäntodistuksen sisällöstä kattaa mainitun toteuttamiseksi tarvittavan asetuksen muutostarpeen. Ehdotus asetuksen muuttamiseksi on otettu esitykseen liitteeksi.

3.1.17 Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista

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

Osakkeenomistajan tietojensaantioikeutta ei sisällöllisesti ehdoteta olennaisesti laajennettavaksi siitä, mitä tietoja osakkeenomistajalla on oikeus saada kyselyoikeutensa, hallituksen päätöksiä koskevan tietojensaantioikeutensa sekä hyvän yhtiökäytännön nojalla. Ehdotuksen tarkoituksena ei myöskään ole miltään osin rajoittaa osakkeenomistajan tiedonsaantia nykyisestä. Sen sijaan kyse on siitä, että osakkeenomistaja voisi ehdotuksen perusteella yhtiökokouksessa kysymykseensä annettavan vastauksen ja/tai hallituksen päätöksen tiedoksi saamisen ohella saada jäljennöksen yhtiön hallussa olevasta asiakirjasta, jolla on tapauskohtaisesti merkitystä osakkeenomistajan lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan oikeuden tai velvollisuuden arvioinnin kannalta. Ehdotuksesta ei seuraisi yhtiölle tai sen johdolle erityistä velvollisuutta tiettyjen asiakirjojen laatimiseen tai hankkimiseen, vaan tietojensaantioikeus koskisi asiakirjoja, joka yhtiöllä jo on. Tyypillisesti tällaisia asiakirjoja yhtiölle kertyy muun muassa osakehuoneistojen kunnon asianmukaisen seurannan ja kunnossapitotöiden suunnittelun ja toteuttamisen johdosta.

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

sopimuskumppanien tietoja (mm. käynnissä olevan kilpailutuksen tarjoustiedot). Toisaalta myös hyvän yhtiökäytännön lähtökohta on, että suurin osa taloyhtiön tiedoista on osakkeenomistajille julkisia ja niitä koskevan viestinnän tulee olla kunnossa.[126]

Ehdotuksesta ei seuraisi osakkeenomistajille jatkuvaa oikeutta tutustua yhtiön kirjanpitoon tai muuhun asiakirja-aineistoon reaaliaikaisesti. Käytännössä esimerkiksi kirjanpito tilikauden aikana toteutetaan vaihtelevasti siten, että tositteita, kohdennuksia ja jaksotuksia täydennetään ja korjataan tilikauden jälkeen tilinpäätöstä laadittaessa. On myös todennäköistä, että suurin osa osakkaista ei tunne kirjanpidon periaatteita sillä seurauksella, että esimerkiksi taloyhtiön tulojen ja menojen kirjanpidollinen eriaikaisuus aiheuttaisi epäselvyyttä. Tarvittaessa osakkeenomistajien oikeudesta tutustua yhtiön kirjanpitoon tilikauden aikana voidaan sopia yhtiökohtaisesti. Tilinpäätöksen perusteena oleva kirjanpito ja yhtiön hallinnon hoitamisen kannalta keskeiset seikat voidaan myös avata tilikauden jälkeen ja/tai suurempien urakoiden ja hankintojen erillisen loppuselvityksen yhteydessä osakkaille siten, että tällainen yksityiskohdatkin kattava avoimuus ei vaikeuta tarpeettomasti taloyhtiön hallinnon hoitamista.

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

126 ks. Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus, s. 61–62, osoitteessa: https://view.taiqa.com/kiinteistolehti/taloyhtion-hyva-hallintotapa-suositus#/page=62

3.1.18 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset, jotka mahdollistavat asunto-osakeyhtiön ryhtymisen toimiin yhtiön hallintaan ottamaan osakehuoneistoon jätettyyn omaisuuteen puuttumiseksi. Osakehuoneistoon jätetyn omaisuuden lisäksi sääntelyssä ehdotetaan otettavaksi huomioon yhtiön tiloihin jääneen osakkaan tai asukkaan omaisuuden käsittely silloin, kun omaisuudesta on merkittävää haittaa tilojen käytölle. Molempien mainittujen tilanteiden osalta sääntely perustuisi viime kädessä siihen, että omistusoikeus omaisuuteen siirtyisi tietyin edellytyksin ja tietyssä määräajassa yhtiölle.

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

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

Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi yhtiön velvollisuudesta huolehtia omaisuudesta edellä mainittuna aikana sekä vuokralaisen velvollisuudesta korvata yhtiölle tästä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Yhtiö saisi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Ehdotuksen myötä säädettäisiin myös omaisuuden myyntiä koskevista edellytyksistä sekä eräistä poikkeuksista omistusoikeuden siirtymisen osalta. Yhtiöllä olisi ehdotuksen mukaan oikeus myydä

omaisuus osakkaan tai asukkaan lukuun, jos sen huolenpidosta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Jos yhtiöllä kuitenkin olisi aihetta epäillä, että myyntitulot eivät kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, se voisi myynnin sijaan lahjoittaa tai hävittää omaisuuden.

3.1.19 Erityinen tarkastus

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

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

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

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

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

3.1.20 Osakeanti

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

3.1.21 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen

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

3.1.22 Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

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

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

3.2 Pääasialliset vaikutukset

Asunto-osakeyhtiöitä ja asumiseen vaikuttavaa rakennemuutosta koskevia yleistietoja kuvataan esityksen nykytilassa. Suomessa oli vuoden 2025 alussa arviolta noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asuu n. 2,5 miljoonaa asukasta. Esityksen vaikutukset kohdistuvat pääasiassa taloyhtiöön ja osakkaisiin, mutta myös taloyhtiön sidosryhmiin kuten yhtiön ja osakkaiden velkojiin, vuokralaisiin ja muihin asukkaisiin. Vaikutukset liittyvät erityisesti osakehuoneiston käyttöön ja siitä yhtiölle, toisille osakkeenomistajille ja asukkaille aiheutuvien kustannuksiin ja muihin vaikutuksiin, yhtiön kiinteistön ja rakennuksen kunnossapitoon ja uudistamiseen sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamiseen sekä osakkeenomistajien päätöksentekoon ja tiedonsaantiin.

Ehdotetulla sääntelyllä pyritään edistämään yhtiöiden ja osakkeenomistajien kannustimia suunnitelmalliseen kunnossapitoon sekä uudistuksiin ainakin sellaisilla alueilla ja tilanteissa, joissa osakkeille ja osakehuoneistoille on olemassa markkinaehtoista kysyntää. Erityisesti rakennemuutoksen takia taloyhtiöt voivat kuitenkin olla hyvinkin erilaisessa asemassa toimintaedellytysten suhteen. Siten välittömät vaikutukset liittyvät siihen, millä tavoin taloyhtiöissä tehdään päätöksiä. Välillisesti ehdotukset voivat vaikuttaa esimerkiksi alueiden arvojen kehitykseen ja rahoitusmahdollisuuksiin. Asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä ei kuitenkaan voida vaikuttaa rakennemuutoksen taustalla oleviin juurisyihin, mutta asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä voidaan pyrkiä rajoittamaan siitä aiheutuvia kielteisiä seurauksia erityisesti yhtiöille ja osakkeenomistajille.

Esityksellä on jäljempänä käsiteltäviä vaikutuksia muun muassa taloyhtiön hallitun alasajon ja toisaalta kustannustenjaon ennakoitavuuden edistämiseen. Vaikutukset osakkaisiin ja taloyhtiöihin liittyvät muun muassa siihen, missä laajuudessa ja minkälaisen osakehuoneistojen käytön ja toisaalta minkälaiset yhtiöön kohdistuvat kustannukset ja muut vaikutukset ehdotukset sallivat. Välittömästi sääntelyllä pyritään vaikuttamaan erilaisiin kustannustenjakoa (kuten sähköautojen latauspisteiden asentaminen, osakkaan myöhempi vastuu muutostyöstään) koskeviin säännöksiin. Välillisesti kustannustenjakoa koskevat säännökset selkeyttävät oikeustilaa ja voivat vaikuttaa siihen, miten oikeudenmukaiseksi osakkaat kokevat kustannukset ja vastuunjaon muun muassa yhtiön kiinteistöjen ja rakennusten pidosta.

Vaikutusten keskinäiset suhteet ja yhteisvaikutus riippuvat osittain kunkin taloyhtiön osakaskunnasta ja osakkaiden välisistä keskinäisistä suhteista. Asunto-osakeyhtiölain yhtiökokouksen ja päätöksenteon erityispiirteet huomioiden ehdotukset voivat parantaa päätöksenteon laatua ja osakkaiden sitoutumista päätöksiin, jolla voi olla edelleen vaikutusta asumisviihtyisyyteen.

Esitys edistää hallitusohjelman tavoitetta sääntelyn keventämisestä ja hallinnollisen taakan vähentämisestä. Jäljempänä käsiteltävillä ehdotuksilla on vaikutusta esimerkiksi selvittämiskustannuksiin, joita taloyhtiöille voi aiheutua epäselvästä sääntelystä. Lisäksi esityksellä on tarkoitus vaikuttaa olemassa olevien käytäntöjen sujuvoittamiseen esimerkiksi helpottamalla taloyhtiöiden tiedonsaantia ja päätöksentekoa.

Seuraavassa käsitellään kunkin keskeisen ehdotuksen vaikutuksia erikseen.

3.2.1 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus

Esityksellä ei arvioida olevan välitöntä vaikutusta siihen, missä määrin ja kuinka paljon lyhytvuokrausta harjoitetaan taloyhtiöissä. Ilmiönä lyhytvuokraus voi liittyä esimerkiksi matkailuun, vierailuun perheen luona tai työmatkaan. Esityksen vaikutukset liittyvät ennen kaikkea siihen, että asunto-osakeyhtiölailla mahdollistetaan lyhytvuokrauksen toimintaedellytykset niin, että siitä ei aiheudu yhtiölle, muille osakkaille ja asukkaille tarpeetonta vahinkoa tai häiriötä. Tilastollista tietoa siitä, kuinka paljon taloyhtiöissä on havaittu lyhytvuokrauksesta aiheutuvia haittoja ei ole. Etujärjestöt ovat kuitenkin tehneet jäsenilleen yksittäisiä kyselyitä aiheesta, joiden tulosten pohjalta voidaan havaita, että suhtautuminen lyhytvuokraukseen ja sen aiheuttamiin haittoihin vaihtelee. Esimerkiksi Suomen Vuokranantajien vuonna 2024 toteuttaman kyselyn mukaan vain harva oli havainnut lyhytvuokrauksesta aiheutuvia häiriöitä[127]. Toisaalta Kiinteistöliiton vuonna 2020 toteutetussa kyselyssä lyhytaikaiseen vuokraustoiminnassa tyypilliset haasteet liittyivät esimerkiksi meluun, jätteiden lajitteluun ja yleisiin turvallisuusasioihin. Kyselyn mukaan noin joka kolmannessa tapauksessa taloyhtiö on joutunut puuttumaan toimintaan esimerkiksi antamalla toiminnanharjoittajalle huomautuksen tai hallintaanottovaroituksen. Vastaajista kaksi kolmesta koki, että sääntely lyhytvuokrauksesta on epäselvää.[128] Esityksessä ehdotetuilla keinoilla voi olla myönteistä vaikutusta oikeustilan selventämisen kannalta, ja toisaalta vaikutusta voi olla myös siihen, että erilaisiin häiriöihin puuttuminen on tehokkaampaa eikä lyhytvuokrauksesta aiheutuisi enempää häiriötä kuin pidempiaikaisesta asumisesta.

127 Suomen Vuokranantajat: Kysely: lyhytvuokrausta käyttänyt Suomessa joka neljäs, häiriöt harvinaisia 27.11.2024. Saatavilla: https://vuokranantajat.fi/uutiset/kysely-lyhytvuokrausta-kayttanyt-suomessa-joka-neljas-hairiot-harvinaisia/.

128 Kiinteistöliitto: Lyhytaikainen vuokraaminen taloyhtiöissä, keskeiset tulokset 16.6.2020. Saatavilla: https://ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/media/1hvnj3sd/lyhytaikainenvuokraustoiminta2020.pdf.

Ehdotetun lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn tavoitteena on, että kukin osakkeenomistaja voi käyttää osakehuoneistoaan haluamallaan tavalla asumiseen ja/tai pidempi- tai lyhyempiaikaiseen vuokraamiseen siten, ettei siitä aiheudu yhtiölle, osakkaille ja/tai asukkaille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai muuta haittaa. Ehdotus ei tältä osin poikkea olennaisesti voimassa olevan lain osakehuoneiston käyttöä koskevista periaatteista eikä sillä puututa osakkeenomistajien perusteltuihin odotuksiin siitä, miten ja minkälaisin vaikutuksin osakehuoneiston käyttö yhtiöjärjestyksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on järjestettävä. Ehdotuksella ei ole tarkoitus kieltää tai rajoittaa lyhytvuokrausta kategorisesti eikä siitä mahdollisesti aiheutuvan haitan perusteella, vaan lyhytvuokrauksen sallittavuus tulisi arvioitavaksi tapauskohtaisesti, kaikki asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen. Näin pystytään varmistamaan se, että sääntelyä voidaan soveltaa taloyhtiöiden erilaisissa olosuhteissa eikä sääntely siten aseta asunto-osakeyhtiöitä, osakkeenomistajia tai asukkaita perusteetta erilaiseen asemaan. Asunto-osakeyhtiölain mukainen huoneiston hallintaanotto on verrattain raskas ja pitkäkestoinen menettely osakehuoneiston käyttöön puuttumiseksi; toisaalta sääntelyllä on tarkoitus varmistaa se, ettei osakkeenomistajan hallintaoikeuteen puututa ilman riittävän painavaa perustetta ja että osakkeenomistajalla on yhtiön tätä oikeusasemaansa olennaisesti vaikuttavaa keinoa käyttäessä käytettävissään riittävät oikeussuojakeinot. Ehdotettavan uuden hallintaanottoperusteen vaikutusta lyhytvuokrauksen harjoittamiseen käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan huolellisuusvelvollisuudella toimintansa järjestämisestä sekä myötävaikutusvelvollisuudella vahinkotapahtumien selvittämiseen ja vahingonkorvauksen vaatimiseen pyritään varmistumaan siitä, että lyhytvuokrauksesta osakkeenomistajalle aiheutuva hyöty ja siitä yhtiölle, osakkaille ja asukkaille aiheutuva riski jakautuvat ennakoitavalla ja oikeudenmukaisella tavalla. Hyötyjen ja riskien jaon kannalta on perusteltua edellyttää, että lyhytvuokrausta harjoittava osakkeenomistaja käytettävissä olevin keinoin valitsee huolellisesti vuokralaisensa ja vahinkojen välttämiseksi ohjeistaa tätä riittävällä tavalla osakehuoneistojen ja taloyhtiön tilojen käytöstä. Samoin on perusteltua edellyttää, että osakkeenomistaja käytettävissään olevin keinoin myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen lyhytvuokralaiselta antamalla yhtiölle vahingonkorvauksen vaatimiseksi tarvittavia tietoja.

Ehdotettavien asunto-osakeyhtiölain säännösten ohella lyhytvuokrauksen vaikutusten kannalta merkityksellistä sääntelyä on muun muassa ympäristöministeriön toimialaan kuuluvassa rakentamislainsäädännössä. Esityksen valmistelun aikataulussa ei ole ollut mahdollista saada tarkempia tietoja siitä, miten lyhytvuokrausta

koskevaa rakentamislainsäädäntöä on tarkoitus muuttaa lyhytvuokrauksen osalta. Siten yhteisvaikutuksia ympäristöministeriön esityksen kanssa ei ole mietinnön valmistelun yhteydessä vielä voitu arvioida.

3.2.2 Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo

Asunto-osakeyhtiön purkaminen. Selvitystilaa ja luovutusta koskevilla säännösehdotuksilla pyritään helpottamaan tällaisten päätösten tekemistä osakkeenomistajien kannalta hallitulla ja riittävän turvallisella tavalla. Voimassa olevan säännöksen hyvin vähäisestä soveltamisesta voidaan päätellä, että tällaisia päätöksiä käytännössä jäänee ainakin jossakin määrin tekemättä niissäkin tapauksissa, joissa se olisi toiminnan jatkamisesta aiheutuva vahinko huomioon ottaen perusteltua. Tällaisten tapausten lukumäärää on vaikea luotettavasti arvioida; lukumäärään kuitenkin vaikuttavat (jatkossakin) mm. edellä kuvatun rakennemuutoksen hidastumiseen tai kiihtymiseen liittyvät osakkeiden arvonmuutokset.

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

Huomattavan vahingon arvioinnin arviointia ehdotetaan täydennettäväksi niin, että se käsittäisi yhtiön rakennukset ja muut tilat, jolloin arvioinnissa voitaisiin huomioida yhtiön vastuulla olevan kunnossapidon ohella osakkaan vastuulla oleva kunnossapito. Ehdotus vaikuttaa siten laajentavasti säännöksen soveltamisalaan ja mahdollistaisi säännöksen joustavamman soveltamisen erilaisissa taloyhtiöissä ja tilanteissa. Esimerkiksi rivitaloissa ja paritaloissa osakkailla voi olla yhtiöjärjestysmääräyksiin perustuva laajempi vastuu kunnossapidosta kuin kerrostaloissa. Taloyhtiöt, joilla on enää tyypillisesti verrattain vähän taloudellisia resursseja ylipäätään toiminnan järjestämiseen, voivat kohdentaa jäljellä olevat resurssit tehokkaammin niihin (vähimmäis)toimiin, joita yhtiön toiminnan hallittu alasajo edellyttää. Tällaisia toimia voivat esimerkiksi olla yhtiön velkojien kantojen selvittäminen ja tarvittavat rahoitus- ja vakuutusjärjestelyt.

Riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimuksen keventäminen on omiaan laskemaan selvitystilaa ja luovutusta koskevan päätöksen valmistelukustannuksia. Ehdotuksen mukaisesta riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimuksesta

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

Luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen sääntelyn keventämisen ei arvioida heikentävän perusteettomasti osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeutta ja asumisturvaa. Kunnossapidon tason laskeminen tällaisen päätöksen perusteella on omiaan vähentämään luovutettavan kiinteistön ja rakennuksen ylläpitoon käytettäviä kustannuksia, mikä voi viime kädessä kasvattaa osakkeenomistajalle tulevaa jako-osuutta purkautuvan yhtiön netto-omaisuudesta. Ehdotuksesta ei myöskään arvioida seuraavan kielteisiä muutoksia asuntojen arvon kehitykseen, koska potentiaaliset ostajat saavat tiedon hankkeen suunnittelusta jo varhaisessa vaiheessa isännöitsijäntodistuksesta. Vaikutusta voi olla siihen, että hankkeen kohteena olevan yhtiön osakkeiden tavanomainen kauppa vähenee.

Asunto-osakeyhtiön konkurssi. Asunto-osakeyhtiöiden konkursseja koskevia tilastotietoja kuvataan esityksen nykytilassa. Käräjäoikeuksista saatujen konkurssihakemusten perusteella yleisimmät syyt sille, että yhtiöt hakeutuvat konkurssiin ovat seuraavat:

- asuintaloa rakennuttanut rakennusyhtiö meni konkurssiin;
- kertynyttä remonttivelkaa on runsaasti, mutta pankilta ei saatu lisää lainaa;
- liiketiloissa vuokralla ollut yritys on jättänyt vastikkeet maksamatta lukuisten vuosien ajan;
- osakkaat ovat jättäneet vastikkeet maksamatta;
- asuintalo on korjauskelvottomassa kunnossa; ja että
- kunta sitoutunut ostamaan/vuokraamaan taloyhtiön myyjältä, mutta vetäytynyt kaupasta.

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

Asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä ei voida välittömästi vaikuttaa yhtiöiden taloudellisiin toimintaedellytyksiin. Kiinteistökustannusten nousu ja korjausrakentamisen kustannukset tulevat edellä kuvatuista syistä kasvamaan edelleen. Siten asunto-osakeyhtiöiden konkursseja väistämättä esiintyy ja niiden lukumäärään vaikuttavat alueellisen rakennemuutoksen ja sen mahdollisen hidastumisen tai kiihtymisen ohella muun muassa yleinen kustannus- ja korkotason kehitys. Myös yhtiökohtaisilla tekijöillä hallinnon järjestämisen tasosta ja/tai osakkeenomistajien maksuvalmiudesta ja -halukkuudesta on merkitystä yhtiön maksukyvyn säilymisen kannalta.

Konkurssiin asettamista koskevan toimivallan osoittamisesta ensi sijassa yhtiökokoukselle seuraa, että osakkeenomistajien kanta ja mahdollisuudet osallistua yhtiön toiminnan rahoitukseen maksukyvyttömyyden välttämiseksi tulevat selvitetyksi mahdollisimman perusteellisella tavalla silloin, kun tällainen päätös voidaan tehdä aiheuttamatta yhtiön toiminnalle (erit. velkojille) olennaista haittaa. Ehdotus voi siten jossakin määrin vähentää tarpeettomia konkursseja. Ehdotetulla toimivallanjaolla voidaan lisäksi varmistaa, ettei päätös konkurssiin asettamisesta ja sen oikeusvaikutuksista osakkeenomistajien kannalta tule näille yllätyksenä, vaan osakkeenomistajilla on mahdollisimman hyvät edellytykset varautua konkurssin vaikutuksiin ennalta. Samaan pyritään hallituksen ilmoitusvelvollisuudella silloin, kun hallitus tekee päätöksen konkurssiin asettamisesta toissijaiseksi, kiireellisiä tapauksia varten, säädetyn toimivaltansa perusteella.

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

tehokasta toteuttamista, koska ehdotettu yhden kuukauden mittainen ns. rauhoitusaika on käytännön tilanteet huomioon ottaen verrattain lyhyt ja osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuden ehdotetaan jatkuvan huoneiston hallintaoikeuden päättymiseen asti. Mahdollisimman selkeät säännökset konkurssin asettamisen oikeusvaikutuksista osakehuoneiston hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden suhteen ovat omiaan edistämään konkurssin mahdollisimman joutuisaa ja sovinnollista toteuttamista, mikä osaltaan edistää myös velkojien intressin toteuttamista.

Asunto-osakeyhtiön konkurssit vaikuttavat merkittävästi osakkaisiin. Ehdotuksen mukaan osakkaan hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus lakkaisivat kuukauden kuluttua siitä, kun pesänhoitaja on antanut tälle tiedon tuomioistuimen päätöksestä yhtiön asettamisesta konkurssiin. Mikäli osakas asuu vakituisesti konkurssissa olevan yhtiön osakehuoneistossa ja hänellä on asuntolainaa, on konkurssilla merkittävä taloudellinen vaikutus osakkaan tilanteeseen: osakas voi joutua maksamaan asuntolainan sekä konkurssiin menneestä että uudesta asunnosta. Pahimmassa tapauksessa pankilla on mahdollisuus eräännyttää laina maksettavaksi lyhyellä aikavälillä, jos lainan vakuutena oleva asunto osoittautuu arvottomaksi. Siten taloyhtiön konkurssilla voi olla vaikutusta yksityishenkilöiden velkaantumiseen pidemmällä aikavälillä. Vastaavasti tilanteissa, joissa asunto on sijoituskäytössä, osakas ei voi enää saada vuokratuloja itselleen, koska osakehuoneiston hallintaoikeus siirtyy konkurssipesälle. Konkurssin vaikutukset voivat siten olla merkittäviä yksittäisen henkilön kannalta, mutta konkurssien suhteellisen vähäisen määrän takia ne eivät oletettavasti vaikuta merkittävästi kotitalouksien velkaantumisen kasvuun.

Vuokralaisten osalta vaikutukset ovat usein lievempiä kuin osakehuoneiston omistavien osakkaiden näkökulmasta. Esityksen mukaan vuokralaisen välinen vuokrasopimus ja osakehuoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeus lakkaavat osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeuden lakatessa. Osakkaalla olisi tiedonantovelvollisuus tätä ajankohtaa koskien. Vuokralainen voisi siten varautua ennakolta uuden asunnon etsintään. Vuokranantajien vuoden 2025 Vuokramarkkinakatsauksen mukaan vuokramarkkinoilla eletään kesäkuussa 2025 poikkeuksellista aikaa: vapaita vuokra-asuntoja on edelleen monilla alueilla ennätysmäärä tarjolla. Esimerkiksi Espoossa vuokra-asunnon markkinointiaika on keskimäärin kuukauden, mikä tarkoittaa, että vuokrahuoneisto on usein tyhjillään kuukauden. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat monin paikoin jopa laskeneet – erityisesti Vantaalla. Myös muissa suurissa kaupungeissa vuokra-asuntojen tarjonta on runsasta, ja esimerkiksi Oulussa ja Jyväskylässä on tarjolla suuri määrä vapaita asuntoja. Näin suuri määrä tarjolla olevia asuntoja pitää elinvoimaisten kaupunkien

vuokrakehityksen hyvin maltillisena.129 Toisaalta muuttotappiopaikkakunnilla kysyntää ja tarjontaa voi olla vähemmän, jolla voi olla vaikutusta vuokra-asuntojen saatavuuteen.

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

Omien osakkeiden vastikkeeton hankinta. Yhtiön omien osakkeiden hankinta voi yleensä liittyä tilanteisiin, joissa asunto-osakeyhtiön liikehuoneistoissa harjoitettavan liiketoiminnan edellytyksen ovat heikentyneet. Verohallinnon tiedossa olevista asunto-osakeyhtiöistä noin 5 prosentissa on ollut vuonna 2023 asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja. Kiinteistöliiton kyselyiden perusteella valtaosa asunto-osakeyhtiöistä, joissa on liikehuoneistoja, sijaitsee pääkaupunkiseudulla erityisesti kerrostaloissa[130]. Käytännössä liikehuoneisto on liikkeenharjoittajan hallinnassa joko omistettujen osakkeiden tai vuokrasopimuksen perusteella. Usein liiketoiminnan edellytysten heikentymisessä voi olla kyse voi olla alueellisen rakennemuutoksen vaikutuksesta. jolloin yhtiön intressissä voi olla tällaisten osakkeiden hankkiminen itselleen. Tällöin vaikutusta voi olla sekä osakkeita luovuttaneen tahon että yhtiön taloudellisiin toimintaedellytyksiin: luovuttava taho voi minimoida esimerkiksi korjauksesta aiheutuvan kustannustaakan, kun yhtiö voi huoneiston hankittuaan

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

130 Kiinteistöliiton tilastot: Hoitovastikekysely 2025.

arvioida sen hyödyntämistä pidemmällä aikavälillä. Yhtiön ei myöskään tarvitse maksaa vastiketta hankkimistaan osakkeista, mutta toisaalta se menettää niistä saatavan tuoton.

Päätöksentekoedellytysten muuttaminen niin, että yhtiökokous voi päättää hankinnasta yksinkertaisella enemmistöllä, selventäisi omien osakkeiden hankintaan koskevaa päätöksentekomenettelyä ja parantaisi osakkaiden tiedonsaantia. Osakkaiden tiedonsaanti helpottuisi, koska osakkaille tulisi toimittaa riittävät tiedot päätöksen vaikutusten arvioimiseksi. Tällä voi olla vaikutusta erityisesti pieniin taloyhtiöihin, joissa päätöksen vaikutukset voivat heijastua olennaisesti muiden osakkaiden yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen. Päätöksen käsittely yhtiökokouksessa mahdollistaisi näin hankintapäätösten taloudellisten edellytysten tehokkaamman arvioinnin. Vastaavasti se, että yhtiökokous voi päättää omien osakkeiden mitätöinnistä, helpottaisi päätöksentekoa, kun mitätöinnistä voitaisiin päättää omien osakkeiden hankinnan yhteydessä.

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen. Esityksessä ehdotetaan, että osakkaan suostumusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ei tarvita, kun osakehuoneiston yh. tiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakeryhmän osakkeenomistajan osakkeista ja äänistä. Ehdotuksella on siten vaikutusta erityisesti siihen, että yhtiö voi muuttaa sisäistä rakennettaan aiempaa joustavammin, koska yksittäinen osakas tai osakkaat eivät voisi vastustaa sellaista muutosta, joka on muiden osakkaiden kannalta hyväksyttävissä. Yhdenmukaisen vastikeperusteen soveltaminen edistäisi myös yhdenvertaisuutta ja kustannusten ennakoitavuutta pidemmällä aikavälillä. Ehdotettavalla säännöksellä voi olla olennainen vaikutus erityisesti sellaisissa taloyhtiöissä, joissa kannattamaton liikehuoneisto on tarpeen muuttaa asuinhuoneistoksi.

3.2.3 Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Ehdotetut hallintaanottoperusteiden täydennykset mahdollistavat puuttumisen yhtiön, osakkeenomistajien ja asukkaiden kannalta haitalliseen menettelyyn eräissä sellaisissa tapauksissa, jotka nykyisin jäävät hallintaanottoperusteiden soveltamisalan ulkopuolelle. Yleisesti on vaikea arvioida määrällisesti, kuinka yleisiä ehdotuksessa tarkoitetut häiriötilanteet asunto-osakeyhtiöissä ovat ja mikä vaikutus hallintaanoton kannalta lain täydentämisellä kussakin yksittäistapauksessa on. Toisaalta yksittäisetkin häiritsevän elämän viettämiseen ja järjestyksen rikkomiseen

rinnastuvat osakkeenomistajan tai huoneiston muun käyttäjän erittäin painavat rikkomukset voivat olennaisesti vaikuttaa asumisturvallisuuteen ja -viihtyisyyteen taloyhtiössä, joten hallintaanottoperusteiden täydentämisellä voi olla käytännössä olennainen merkitys.

Ehdotettu hallintaanottoperuste, jonka perusteella yhtiö voisi puuttua lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuviin haittavaikutuksiin, on arviolta merkityksellinen erityisesti tilanteissa, joissa haittaa aiheutuu huoneiston toistuvasta lyhytvuokrauksesta. Huomattava osa lyhytvuokrausta koskevasta kysynnästä ajoittuu sesonkiaikoihin, marraskuusta maaliskuuhun, sekä kesään. Ehdotuksella voi olla vaikutusta siihen, että erityisesti erilaisiin sesonkiaikoina koettuihin häiriöihin voidaan puuttua taloyhtiössä matalammalla kynnyksellä. Ehdotuksella voi siten olla vaikutusta siihen, että yhtiöt voivat puuttua lyhytvuokrauksesta aiheutuviin haittoihin aiempaa helpommin. Tällöin vaikutuksia voi olla esimerkiksi siihen, että tavanomaisesta asumisesta aiheutuvia poikkeuspiirteitä, kuten asukkaiden toistuvaa ja tiheää vaihtuvuutta, voitaisiin hillitä huoneiston hallintaanottamisella. Tällä voi olla myönteistä vaikutusta osakkaiden asumisrauhaan. Toisaalta lyhytvuokrausta harjoittavan osakkaan näkökulmasta jo kirjallisen varoituksen antaminen mahdollisesta hallintaanotosta voi edistää taloyhtiön ja osakkaan välistä neuvotteluprosessia lyhytvuokrauksen toimintatavoista, jolloin asia saadaan sovinnollisesti ratkaistuksi esimerkiksi niin, että toimintaa harjoittava osakas muuttaa toimintaansa. Sovinnollista ratkaisua voi edistää myös hallintaanottoprosessin koettu korkea oikeudenkäyntikuluriski.

Järjestyksen rikkomista koskevan hallintaanottoperusteen täydentäminen terveyden säilyttämistä koskevalla hallintaanottoperusteella voi vaikuttaa taloyhtiössä noudatettavien yhteiselämän sääntöjen arviointiin. Nykytilassa säännöksen soveltamiseen ovat voineet vaikuttaa erilaiset taloyhtiöissä vallitsevat käsitykset. Säännös voi siten selkeyttää sitä, että järjestyksen tai terveyden säilymiseen puuttuminen ei voi perustua hallituksen ja yhtiökokouksen kulloiseenkin käsitykseen hyväksyttävistä elämäntavoista. Siten välitöntä vaikutusta voi olla siihen, että riitaisuudet erilaisissa tilanteissa vähenevät.

Ehdotetun uuden hallintaanottoperusteen, jonka perusteella osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto voitaisiin ottaa määräajaksi yhtiön hallintaan, jos siihen on momentin 5 tai 6 kohdassa mainittuihin hallintaanottoperusteisiin rinnastuva erittäin painava syy, vaikutusten arviointi ennakolta on haastavaa. Ehdotus voi soveltua erilaisiin tilanteisiin, joissa painava syy rinnastuu häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen ja terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen osakkaan tai muun huoneistossa asuvan toimesta. Ehdotettu säännös voisi siten helpottaa sellaisiin tilanteisiin puuttumista, joihin ei

ole ollut aiemmin mahdollista puuttua. Käytännössä tällaiset tilanteet liittynevät esimerkiksi erilaisiin taloyhtiössä vierailevien henkilöiden aiheuttamiin häiriöihin. Hallintaanottoperusteiden täydentämisestä huolimatta kynnys osakehuoneiston ottamiseen yhtiön hallintaan säilyy kokonaisuutena arvioiden nykyisen kaltaisena. Hallintaanottosääntelyn täydentämisen ei siten arvioida tarpeettomasti heikentävän osakkeenomistajien oikeutta osakehuoneiston käyttöön haluamallaan tavalla.

Erityisen sähköisen tiedoksiannon salliminen on omiaan helpottamaan hallintaanottomenettelyn toteuttamista silloin, kun yhtiöllä on käytettävissään tällaisen tiedoksiantokeinon edellyttämä osakkaan tai vuokralaisen sähköinen yhteystieto. Ehdotuksessa on otettu huomioon osakkeenomistajan tai vuokralaisen tiedonsaannin toteutuminen sellaisella käytännössä tehokkaalla tavalla, jonka ei voida katsoa heikentävän tämän oikeutta.

3.2.4 Sähköautojen latauspisteiden toteuttaminen

Asunto-osakeyhtiölain sääntelyn osalta valmistelussa ei ole tunnistettu merkittäviä muutostarpeita sähköautojen latauspisteiden toteuttamisen kannalta. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrien perusteella taloyhtiöiden kiinnostus sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen on pysynyt edellisvuosina lähes samalla tasolla. Tuoreimman Kiinteistöliiton vuonna 2025 tekemän korjausrakentamisbarometrin mukaan kyselyyn vastanneista noin 3 850 taloyhtiöstä sähköautojen latausmahdollisuutta ei ollut valtaosassa (74 %) taloyhtiöitä. Toteutetuista hankkeista sekä nk. tavanomaisia alle 11 kW latauspisteitä että yli 11 kW latauspisteitä oli toteutettu arviolta yhtä paljon. Latauspisteiden asentaminen oli yleisintä pääkaupunkiseudulla. Viisivuotisajanjaksolla 2025–2029 sähköautojen latauspisteiden toteuttaminen on sekä kerrostaloissa (27 %) että rivitaloissa (28 %) yleisin suunniteltu korjausrakentamisen hanke.[131]

Asunto-osakeyhtiölain 6 lukuun ehdotettu vastikeperusteolettamaa koskeva säännös voi jossakin määrin selventää kustannustenjakoa ja siten helpottaa latauspisteiden asentamisesta päättämistä niissä tapauksissa, joissa yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty vastikeperusteesta autopaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta. Ehdotuksella voi olla siten vaikutusta siihen, missä määrin taloyhtiöt suunnittelevat tällaisten hankkeiden toteuttamista. Kiinnostus latauspisteiden toteuttamiseen on

131 Kiinteistöliitto: Korjausrakentamisbarometri 7.5.2025. Saatavilla: https://www.kiinteistoliitto.fi/media/0cxlmcbf/korjausrakentamisbarometri2025_kevaet_embargo_07052025_jaettu_02052025.pdf.

ollut useamman vuoden tasaista, joten ehdotus voi selventää nykytilassa ongelmalliseksi koettua kustannustenjaosta päättämistä. Koska ehdotus selkeyttäisi nimenomaisesti hankintakustannusten jakamista, voi se lisätä kiinnostusta latauspisteiden toteuttamiseen. Toisaalta kaikista taloyhtiöistä sellaisia yhtiöitä, joissa yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty vastikeperusteesta, on arviolta varsin vähän. Vaikutus voi kuitenkin olla tällaisten yhtiöiden kannalta merkittävä, kun kustannustenjako on ennakoitavampaa ja selkeämpää.

Ehdotuksen mukaisesti kustannustenjakoon voidaan soveltaa osakelukumäärää, joka on yhtiönsaatavilla taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä. Jos uudistuksen toteuttamisesta kullekin osakehuoneiston omistajalle tuleva etu on yhtä suuri, kulut jaetaan (osakelukumäärään perustuvan jaon sijasta) tasan osakkeenomistajien kesken. Tasajako voidaan kokea hallinnollisesti helpompana laskentatapana kuin osakelukumäärään perustuva jako. Kustannustenjaosta ei voida siten katsoa aiheutuvan yhtiölle kuin vähäistä hallinnollista taakkaa, kun kustannukset saadaan vähäisellä vaivalla jaettua hyötyvien osakkaiden kesken. Ehdotuksella olisi vaikutusta erityisesti siihen, että yhtiön ei tarvitsisi erikseen tehdä yhtiöjärjestyksen muutosta latauspisteiden toteuttamista koskevien kustannusten vastikeperusteesta ja ilmoittaa siitä kaupparekisteriin. Tällöin yhtiö ei aiheutuisi myöskään yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnistä aiheutuvia käsittelykuluja.

Ympäristövaikutukset. Esitys ei kokonaisuutena arvioiden lisää merkittävästi asunto-osakeyhtiöiden kannustimia tai halukkuutta sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen. Asunto-osakeyhtiölain sääntelyn sijasta tällaisiin kannustimiin ja kustannuksiin voidaan pyrkiä vaikuttamaan esimerkiksi rakentamislainsäädännöllä ja mahdollisilla julkisilla tuilla. Latauspisteiden asentamisen kannalta merkitystä voi olla esimerkiksi ympäristöministeriössä parhaillaan valmisteltavana olevalla uusitun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanolla, koska direktiivi edellyttää asuinrakennuksia asentamaan latauspistevalmiudet tietyissä tilanteissa. Direktiivin pääasiallista sisältöä kuvataan esityksen kohdassa 2.2.5.4.

Latauspistevalmiuksien, eli esikaapelointien ja putkitusten sekä latauspisteiden merkitys sähköautojen määrän lisääntymisessä ja tästä mahdollisesti seuraavat ympäristövaikutukset eivät ole välittömästi arvioitavissa. On arvioitavissa, että puhtaasti markkinaehtoinen latauslaitteiden kysyntä on huomattavasti laskennallista lainsäädännöstä seuraavaa kysyntää pienempää, lainsäädännön vaatimukset lisäävät jossain määrin latauspisteiden määrää ja sitä kautta vaikuttavat positiivisesti liikenteen sähköistymiseen, jolla on myös positiivisia vaikutuksia ympäristöön.

Toisaalta tarpeettomat latauspisteet voivat viedä resursseja muista asunto-osakeyhtiöiden vastuullisuusinvestoinneista. Koska asunto-osakeyhtiöt voivat suunnata latauspisteiden asentamiseen tarvittavat resurssit ja kustannukset myös muihin kestävää kehitystä edistäviin investointeihin, kuten ilmalämpöpumppuihin, ei ole mahdollista tehdä tarkkoja arvioita siitä, kuinka paljon ehdotettu sääntely tulee lisäämään latauspisteiden asentamista. Lisäksi on mahdollista, että yksityisautoilun suosio tulee vähentymään tulevaisuudessa.

3.2.5 Muu asunto-osakeyhtiölain sääntely

Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella. Taloyhtiöissä, joissa ei ole omia autopaikkoja, pysäköinti on voitu järjestää esimerkiksi kunnan, kaupungin tai yksityisen pysäköintiyhtiön hallinnoimissa parkkihalleissa tai tonteilla. Traficomin vuonna 2018 julkaiseman Liikennepalvelut taloyhtiöissä -raportin[132] mukaan vanhimmissa, ennen 1970-lukua rakennetuissa taloissa pysäköinti perustuu usein kadunvarsipysäköintiin tai maksulliseen asukaspysäköintiin, koska omia pysäköintipaikkoja on vähän tai ei lainkaan. 1960–1990-luvuilla yleisin malli oli taloyhtiön hallinnoimat ja asukkaille vuokratut paikat. Sen sijaan 2000-luvulta alkaen pysäköintipaikkojen osakeperusteinen hallinta on yleistynyt merkittävästi, ja uusimmissa kohteissa jo yli puolet paikoista on osakepaikkoja. Erillisissä pysäköintilaitoksissa sijaitsevat autopaikat yleistyvät erityisesti uustuotannossa. Ehdotettavalla sääntelyllä onkin tarkoitus edistää sopimusvapautta ja toimintamahdollisuuksia osakkeistettujen pysäköintipaikkojen järjestämiseksi. Ehdotus voi helpottaa rakentamissääntelystä johtuvien pysäköintipaikkavaatimusten täyttämistä sujuvalla ja kustannustehokkaalla tavalla, mille on käytännössä tunnistettu tarve erityisesti asunto-osakeyhtiöiden uustuotannossa.

Ehdotuksessa tarkoitetut erityiset pysäköintipaikan hallintaan oikeuden tuottavat osakkeet poikkeavat tavanomaisten osakkeiden osalta niiden taustalla olevien omistus- ja sopimusjärjestelyjen suhteen; tällaisten osakkeiden osalta ei edellytetä, että hallintaoikeus kohdistuu yhtiön omistamaan rakennukseen tai hallitsemalle kiinteistölle. On mahdollista, että tällaiseen sopimukseen perustuva hallintaoikeus on jossakin määrin rakennuksen omistusta tai kiinteistön hallintaa alttiimpi muutoksille, mitä pyritään toisaalta rajoittamaan edellyttämällä tällaiselta järjestelyltä laissa tiettyä pysyvyyttä sekä järjestelyn sisältöä koskevien tietojen antamista

132 Voltti, Ville: Liikennepalvelut taloyhtiöissä. Kiinteistöliitto 2018. Saatavilla: https://www.traficom.fi/sites/default/files/media/file/Kiinteistoliitto_liikennepalvelut_taloyhtioissa_2018.pdf.

yhtiöjärjestyksessä ja isännöitsijäntodistuksella. Kun otetaan lisäksi huomioon ehdotetut säännökset yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja tällaisten osakkeiden osalta edellytettävästä erityisestä lunastusehdosta, tällaisten järjestelyjen ei odoteta johtavan perusteettomiin oikeudenmenetyksiin tällaisten osakkeiden omistajien kannalta. Ehdotuksella ei arvioida olevan vaikutusta yksityisautoilun määrään tai ympäristöön.

Lunastuslauseke. Lunastuslauseketta koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi ensinnäkin lunastusoikeuden alan selventämiseksi. Osakkeiden määräosan lunastuksen salliminen voi johtaa asunto-osakkeiden yhteisomistussuhteen syntymiseen toisilleen vieraiden osakkeenomistajien kesken. Tällaiset yhteisomistussuhteet voidaan kuitenkin viime kädessä selvittää yhteisomistuslainsäädäntöön perustuvilla keinoilla, minkä lisäksi osakkeenomistajien voidaan olettaa osakkeet hankkiessaan ja edelleen luovuttaessaan hyväksyneen myös määräosaan kohdistuvan lunastusoikeuden. Lunastusoikeus osakkeiden määräosaan on tiettävästi ainoa käyttökelpoinen keino sen varmistamiseksi, ettei lunastuslausekkeen tavoitteita voida kiertää peräkkäisillä määräosien luovutuksilla. Tältä osin lain täydentäminen tehostaa siten lunastuslausekkeen tarkoituksen toteuttamista.

Muilta osin lunastuslauseketta koskevalla sääntelyllä pyritään selventämään, helpottamaan ja nopeuttamaan lunastusmenettelyn toteuttamista. Mahdollisimman nopea lunastusmenettelyn toteuttaminen vähentää asuntokauppojen toteuttamiseksi kuluvaa aikaa sekä lyhentää kaupan ja lunastuksen osapuolten kannalta epäselvää välitilaa.

Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta. Nykytilassa taloyhtiöt eivät käytännössä anna selvitystä käyttötarkoituksesta, kun kyse on taloyhtiölle tarkoitetusta osakeluettelosta ja sen tietosisällöstä. Tieto on saatavilla taloyhtiölle sekä rajapintatuotteena että ladattavana erillisen osakeluettelon siirtosovelluksen (selainpohjainen käyttöliittymä) kautta. Epäselvyyttä on aiheuttanut se, että Maanmittauslaitos on tulkinnut, että tietoja voidaan käyttää vain huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun yhtiön tavanomaiseen toimintaan.

Ehdotuksella on vaikutusta sekä viranomaisen että taloyhtiön toimintaan. Ehdotus selventää Maanmittauslaitoksen näkökulmasta tietojen luovuttamisen edellytyksiä, kun tiedot voidaan luovuttaa taloyhtiölle yhtiön hallinnon hoitamista varten ilman erillistä selvitystä niiden käyttötarkoituksesta. Toisaalta ehdotus edistäisi taloyhtiöiden tiedonsaantia erityisesti osakkaita koskevien osoitetietojen saannin osalta ja vähentäisi näin hallinnollista taakkaa.

Vesikustannusten jakaminen. Nykytilassa taloyhtiöillä on käytössä pääasiassa vedenkulutuksen huoneistokohtaisia mittausta ja laskutusta, mutta on mahdollista, että tulevaisuudessa yleistyvät myös muut huoneistokohtaiset mittaukset ja niiden kulutusperäinen vastikeperintä. Vesimittareissa voi olla erinäisiä vikatilanteita, joiden osalta kustannusten on tulkittu jakautuvan eri tavoin. On tiedossa, että jos yhdessäkin mittarissa on havaittu virhe, osakkailta ei ole peritty lainkaan (toimivien) mittareiden mukaista vesimaksua, vaan kulut on katettu hoitovastikkeella. Toisaalta vesimaksuja on myös palautettu takautuvasti, jos niitä on virheellisesti kulutusperusteisesti peritty.

Ehdotus selkeyttäisi taloyhtiöiden toimintaa edellä kuvatun kaltaisissa tilanteissa toimimisesta ja vastikkeiden perimisestä. Virhe ei myöskään vaikuttaisi muiden osakehuoneistojen laskutukseen, joten ehdotuksella olisi myönteisiä vaikutuksia muiden osakehuoneistojen kannalta. Tämä edistäisi nykytilaa paremmin ennakoitavaa kustannustenjakoa. Toisaalta ehdotus myös vähentäisi taloyhtiöiden hallinnollista taakkaa erityisesti selvittelystä aiheutuvien kustannusten osalta, koska yhtiöllä olisi selkeämpi velvollisuus arvioida kulutus vain sen huoneiston osalta, johon vesimittari liittyy.

Kunnossapitovastuu ikkunoista. Nykyistä lain esitöihin ja oikeuskirjallisuuteen perustuvaa oikeustilaa on pidetty epäselvänä. Sisäikkunoiden kunnossapitovastuun on käytännössä tulkittu tarkoittavan uloimman ikkunan sisäpuolella olevan tai olevien ikkunoiden kunnossapitoa. Nykytilassa kuvatulla tavalla nykypäivänä ikkunaelementeissä on usein 2–4 ikkunaa, jotka ovat osa kokonaisuutta esimerkiksi lämpö- ja ääni- ja kosteuseristyksen kannalta. Tulkinnassa on ollut epäselvyyttä sen suhteen, mitkä ikkunan osat ovat yhtiön ja osakkaan vastuulla. Epäselvyydestä johtuen osakkaille ja taloyhtiöille on aiheutunut ylimääräisiä selvittelykustannuksia ja toisaalta tarpeettomia erimielisyyksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta. Selvittelykustannuksia on voinut aiheutua esimerkiksi siitä, miten vastuu ikkunoiden rakenteista, ikkunaruuduista tai sisäpinnoista on jakautunut osakkaiden ja yhtiön kesken. Siten ehdotus vähentäisi selvittelykustannuksia, kun yhtiö voisi jatkossa päättää rakennuksen ulko- ja sisäikkunoiden kunnostamisesta tai uusimisesta yhtiön kustannuksella suoraan säännöksen perusteella eikä ikkunan eri osia tarvitsisi arvioida erikseen. Ehdotuksella voi olla lisäksi vaikutusta siihen, että ikkunoiden rakenteen toimintakyky säilyy pidempään, kun vastuu koskee koko ulkoikkunakokonaisuutta eli myös kaksi- ja kolmilasisen ikkunan sisempiä puitteita ja laseja. Tämä voi edistää ikkunakokonaisuuden kestävyyttä pidemmällä aikavälillä.

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

Osakkaan olisi ilmoitettava edellä mainitussa tilassa olevasta yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvasta viasta tai puutteellisuudesta taloyhtiölle. Ilmoitusvelvollisuus parantaisi yhtiön mahdollisuutta tällaisten tilojen kunnon seurantaan ja tarvittavaan kunnossapitoon. Ilmoitusvelvollisuudesta ei aiheutuisi osakkaalle tarpeetonta hallinnollista taakkaa.

Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta. Esityksessä ehdotetaan, että osakas vastaa tekemänsä tai edellisen omistajan tekemän muutostyön myöhemmin aiheuttamista kunnossapitotarpeista ja osakehuoneiston kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvista kuluista. Ehdotus selventää nykyistä tulkintakäytäntöä. Käytännössä tilanteet ovat voineet aiheuttaa epäselvyyksiä esimerkiksi silloin, kun aiempi osakas on tehnyt muutostöitä ja uusi osakas ei ole ymmärtänyt olevansa vastuussa kyseisen muutostyön kustannuksista.

Aiempi osakas on voinut muutostyönä asennuttaa esimerkiksi kylpyhuoneeseen mukavuuslattialämmityksen tai tehdä muutostyönä, jolloin kustannukset voivat olla merkittäviä. Sääntelyn selventämisen arvioidaan vaikuttavan myönteisesti siihen, että kustannukset ovat selkeämmin ennakoitavissa.

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

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

Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen yhtiövastikkeella. Esityksessä ehdotetaan AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvan vain näille huoneistolle etua tuottavan uudistuksen toteuttamisen lisäksi myös tällaisen uudistuksen käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain uudistuksesta hyötyviltä osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa myöhemmiltä omistajilta. AOYL 6 luvun 33 §:n 3 momenttia ehdotetaan selvennettäväksi siten, että tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen myöhempien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta.

Ei ole saatavilla tilastotietoja siitä, kuinka paljon tällaisia uudistuksia tehdään. Ehdotuksella voi kuitenkin olla vaikutusta siihen, että tulevaisuudessa yksittäisten osakehuoneistojen kehittäminen tavanomaisen tason ylittävään tasoon lisääntyy, kun kustannustenjako on aiempaa selkeämpää. Esimerkiksi erilaisten kestävää kehitystä edistävien uudistusten käyttöönottokynnys voi alentua.

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

Taloyhtiöitä koskevissa riidoissa erityisesti rakentamiseen, urakoihin ja vastuunjakoon on liittynyt ongelmia[133]. Osakkeenomistajan tiedonsaannin parantamisella voidaan vaikuttaa tältä osin ainakin siihen, että erilaiset kunnossapito- ja vahingonkorvausvastuuseen liittyvät tilanteet on helpompi selvittää. Siten voidaan myös ennaltaehkäistä kunnossapitovastuuseen liittyvien riitojen pitkittymistä ja helpottaa häiriöihin puuttumista. Toisaalta välittömiä vaikutuksia on myös osakkaan tiedonsaantiin, koska osakkaalla on tarve ja oikeus saada tiedot oman vastuun ja oikeuksiensa arvioimiseksi. Ehdotus lisää jossain määrin taloyhtiön hallinnollista taakkaa, kun yhtiö (käytännössä yhtiön johto) kokoaa yhteen asiakirjoja; toisaalta laissa on otettu huomioon asiakirjajäljennöksen antamisesta yhtiölle aiheutuvien kustannusten korvaaminen. Asiakirjan luovuttamisesta ja sen valmistelemisesta annettavaksi aiheutuviin kustannuksiin vaikuttaa muun muassa se, miten yhtiön hallinto on järjestetty. Koska asiakirjat voidaan luovuttaa sähköisesti, niiden toimittamisesta yhtiölle aiheutuvia kustannuksia voidaan rajoittaa. Toisaalta ehdotus ei luo taloyhtiölle velvollisuutta hankkia uusia asiakirjoja, eikä lisää johdon huolellisuusvelvollisuutta tai osakkaan kyselyoikeutta muutoin nykytilaan nähden.

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

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

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

Erityinen tarkastus. Erityinen tarkastus on verrattain harvoin asunto-osakeyhtiössä käytetty vähemmistönsuojakeino, jota koskevilla ehdotuksilla pyritään parantamaan sen tehokkuutta ja käytettävyyttä osakeyhtiölakiin ehdotettavia muutoksia vastaavalla tavalla. Aikavälillä tammikuu 2022 – kesäkuu 2025 erityisiä tarkastuksia on aluehallintovirastojen tilastojen mukaan haettu yhteensä 65 kappaletta. Vuositasolla hakemuksia on ollut keskimäärin noin 18 kappaletta. Suhteessa asunto-osakeyhtiöiden kokonaismäärään määrä on vähäinen. Tarkastuksia on haettu määrällisesti eniten Etelä-Suomen aluehallintovirastosta (yht. 34 kpl). Muista aluehallintovirastoista tarkastuksia on haettu seuraavasti: Itä-Suomen aluehallintovirasto 8 kpl, Lapin aluehallintovirasto 4 kpl, Lounais-Suomen aluehallintovirasto 5 kpl, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto 6 kpl sekä Pohjois-Suomen aluehallintovirastossa 8 kpl.

Erityistä tarkastusta koskevat ehdotukset voivat parantaa menettelyn käytettävyyttä. Erityisesti yhtiön johdon avustusvelvollisuutta koskevat säännökset ovat omiaan parantamaan erityisen tarkastajan tiedonsaantia ja edellytyksiä vähemmistöosakkaiden oikeussuojatarpeita mahdollisimman hyvin palvelevan erityisen tarkastuksen toteuttamiseksi. Koska erityisen tarkastuksen sisältöä ei ehdoteta muutettavaksi, säilyvät tarkastuksen toimittamisesta aiheutuva työmäärä ja kustannus nykyisen kaltaisina. Toisaalta johdon velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa voi jossain määrin lisätä johdon työtaakkaa, mutta samalla lyhentää menettelyn kestoa, koska nykytilassa on voitu joutua turvautumaan ulosottoviranomaisen apuun tarkastuksessa tarvittavan aineiston saamiseksi.

Käytännössä erityistä tarkastusta haetaan painavasta syystä. Ehdotusten ei arvioida olennaisesti lisäävän erityistä tarkastusta koskevien hakemusten määrää. Kuitenkin esimerkiksi pienissä taloyhtiöissä se, että tarkastajalla on mahdollisuus saada ennakko tai vakuus palkkiostaan, voi helpottaa erityisen tarkastajan löytämistä varsinaisen hakemuksen jälkeen. Mikäli ehdotuksella on tarkastuksia lisäävä vaikutus, lisääntyvät viranomaisen saamat hakemukset ja hakemusmaksut. Vuonna 2025 hakemusmaksu on 500 euroa.

Osakeanti. Osakeantivaltuutuksen voimassaoloaikaa pidentämällä voidaan estää tilanteet, joissa osakeannin valmistelun edellyttämästä ajasta johtuen aiempi osakeantivaltuutus lakkaa ja yhtiökokous on kutsuttava uudelleen koolle päättämän

hallituksen valtuutuksesta. Osakeantivaltuutuksen voimassaoloaikaa koskevan (olettama)säännöksen muuttamisella voidaan siten helpottaa osakeantien järjestämistä.

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

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

4 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on tiettävästi ainakin Euroopassa ainutlaatuinen omistusasumisen muoto. Asunto-osakeyhtiöön verrattuna ulkomaiset omistus- ja hallintomallit ovat usein ongelmallisia yhteisiä asioita koskevan päätöksenteon tehokkuuden, yhteisen velkarahoituksen vakuuksien saatavuuden ja yhteisten kulujen kattamiseksi huoneistojen omistajilta perittävien maksujen turvaamisen sekä yhteisen toiminnan ja talouden läpinäkyvyyden suhteen. Sen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista tehdä vertailua muihin ulkomaisiin omistus- ja hallintomalleihin.

5 Säännöskohtaiset perustelut

1 luku Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

2 §. *Asunto-osakeyhtiö.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jonka perusteella asunto-osakeyhtiössä voi olla osakkeita, jotka tuottavat hallintaoikeuden yhtiön hallinnassa olevaan pysäköintipaikkaan. Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että tällainen osake tai osakkeet muodostaisivat osakeryhmän, jonka tuottaman hallintaoikeuden osalta ei edellytettäisi, että se kohdistuu yhtiön omistuksessa ja hallinnassa olevaan rakennukseen tai sen osaan taikka yhtiön hallinnassa olevaan kiinteistöön. Ehdotus on tarpeen sen johdosta, että uudisrakentamisessa osakkeiden perusteella hallittavia pysäköintipaikkoja on voitava kaavoituksesta ja rakentamisluvasta johtuvien autopaikkavaatimusten johdosta järjestää myös muissa kuin yhtiön omistuksessa olevassa rakennuksessa tai yhtiön välittömässä hallinnassa olevassa kiinteistön osassa. Voimassa olevan lain vaatimus on käytännössä rajoittanut pysäköintipaikkojen hallinnan järjestämistä tarkoituksenmukaisella tavalla asuinrakennusten uustuotannossa.

Selvyyden vuoksi ehdotetaan, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavista osakkeista muodostettaisiin aina omat erilliset osakeryhmänsä eikä sama osakeryhmä voisi tuottaa hallintaoikeutta sekä yhtiön hallinnassa olevan rakennuksen ja kiinteistön osaan että yhtiön hallinnassa vain momentissa tarkoitetun sopimuksen perusteella olevaan pysäköintipaikkaan. Pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta kysymys ei olisi luvun 13 §:n 3 momentissa tarkoitetusta vähäisestä tilasta, vaan tällaisten osakkeiden osalta yhtiöjärjestyksestä tulisi käydä ilmi luvun 13 §:än ehdotettavan uuden 4 momentin mukaiset hallinnan kohteen tiedot.

Ehdotettavan uuden mahdollisuuden käyttö rajoitettaisiin koskemaan ainoastaan pysäköintipaikkoja, joiden osalta valmistelussa on tunnistettu erityinen tarve sääntelylle. Tällainen pysäköintipaikka on tyypillisesti autopaikka tai autotalli, mutta estettä ei ole sille, että säännöksen perusteella osakehallintaan osoitettaisiin esimerkiksi venepaikka. Muunlaisten osakehuoneistojen ja/tai niihin liittyvien tilojen rajaaminen ehdotuksen ulkopuolelle on perusteltua sen johdosta, että osakkeenomistajan hallintaoikeuden pysyvyyden varmistaminen edellyttää, että hallintaoikeus kohdistuu yhtiön omistuksessa olevaan rakennukseen tai yhtiön hallitseman kiinteistön osaan.

Pykälässä ehdotetaan rajattavaksi sopimukset ja muut järjestelyt, joihin pysäköintipaikan hallinnan tulisi yhtiön osalta perustua. Käytännössä hallintaoikeuden turvaaminen tietyksi ennalta turvatuksi määräajaksi edellyttää sopimuksen tekemistä määräaikaisena tai järjestelyn muuta pysyvyyttä (esim. rasite). Kirjatulla vuokra- tai käyttöoikeudella tarkoitettaisiin säännöksessä maakaaren 14 luvun 1 §:n 1 kohdan mukaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattua erityistä oikeutta. Rekisteröidyllä yhteisjärjestelyllä tai rasitteella puolestaan tarkoitettaisiin ensinnäkin rakentamislain mukaisia pysyväksi tarkoitettuja järjestelyjä (ks. rakentamislain 128, 130 ja 135 §), joita voidaan muuttaa vain rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä. Säännöksessä tarkoitettuna rasitteena voisi lisäksi tulla kyseeseen kiinteistönmuodostamislain (554/1995) perusteella muodostettu ja rekisteröity rasite.

Rajauksilla pyritään varmistumaan siitä, että järjestelyn sisältö on riittävän selkeä ja sen pysyvyys on turvattu pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien kannalta riittävällä tavalla. Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamisella sekä rasitteen ja yhteisjärjestelyn rekisteröinnillä varmistetaan myös tällaisen oikeuden sivullissitovuus kolmatta (esim. pysäköintipaikkojen kohdekiinteistön siirronsaajaa) kohtaan. Säännös ei tulisi sovellettavaksi silloin, kun kyse on kiinteistöstä, jossa yhtiö on yhteisomistajana ja pysäköintipaikkojen hallinta perustuu maakaaressa tarkoitettuun hallinnanjakosopimukseen. Säännöksen soveltaminen ei ole tarpeen sen johdosta, että tällainen järjestely täyttää pykälän 1 momentin mukaisen rakennuksen ja kiinteistön omistamista koskevan vaatimuksen.

Muilta kuin ehdotetussa 3 momentissa, tämän luvun 13 §:n 4 momentissa, 6 luvun 35 §:n 4 momentissa ja 18 luvun 2 a §:ssä ehdotettavilta osin tällaisiin pysäköintipaikan hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin sovellettaisiin lain yleisiä säännöksiä. Osakkeisiin voitaisiin siten liittää tavanomaiseen tapaan vastikkeenmaksuvelvollisuus ja yhtiöllä olisi käytössään lakiin perustuvat keinot tällaisen vastikkeen perinnän turvaamiseksi. Osakkeet tuottaisivat muutenkin tavanomaisia osakkeita vastaavat osakeoikeudet, joista voitaisiin sinänsä ottaa myös tarvittavia määräyksiä yhtiöjärjestykseen.

13 §. *Yhtiöjärjestyksen sisältö.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jonka perusteella yhtiöjärjestyksessä olisi mainittava tietyt vähimmäistiedot luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitetuista pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavista osakkeista, jos yhtiössä on tällaisia osakkeita. Uusi kohta on tarpeen sen johdosta, että tällaiset pysäköintipaikat poikkeavat osakashallinnan kohteena osin säännöksen 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista tavanomaisista osakehuoneistoista. Koska yhtiöjärjestyksen tarkoituksena on antaa ulkopuoliselle luotettavat ja kattavat tiedot yhtiön osakehuoneistojen hallinnasta sekä osakkeenomistajien oikeuksien

ja velvollisuuksien perusteiden määrittymisestä, ehdotuksessa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden salliminen edellyttää niitä koskevista nimenomaisista yhtiöjärjestysmääräyksistä säätämistä.

Ehdotuksen perusteella yhtiöjärjestyksestä olisi käytävä ilmi kunkin luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitetun pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavan osakeryhmän osalta ensinnäkin sen pysäköintipaikan sijainti ja tunnus, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat. Vaatimus vastaa pääosin säännöksen 1 momentin 4 kohdan perusteella muista osakehuoneistosta yhtiöjärjestyksessä mainittavia osakehuoneiston sijaintia kiinteistöllä tai rakennuksessa sekä huoneiston numero- tai kirjaintunnusta. Mainitun lainkohdan soveltamisesta poiketen ehdotuksessa tarkoitetuissa tilanteissa yhtiöjärjestyksessä tulisi kuitenkin mainittavaksi muussa kuin yhtiön rakennuksessa tai yhtiön hallitsemalla kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintipaikan sijainti, joka voitaisiin järjestelyn toteuttamistavasta riippuen ilmoittaa esimerkiksi pysäköintipaikan kohdekiinteistön osan ja/tai rakennuksen osan tarkkuudella.

Pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta yhtiöjärjestyksestä tulisi lisäksi käydä ilmi, minkälaiseen järjestelyyn osakkeiden tuottama hallintaoikeus viime kädessä perustuu. Tällaisena perusteena tulisi kyseeseen luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettu vuokra- tai käyttöoikeus taikka yhteisjärjestely tai rasite, joka olisi yhtiöjärjestyksessä yksilöitävä riittävällä tavalla. Yhtiöjärjestyksestä tulisi siten kunkin pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavan osakkeen tai osakeryhmän osalta käydä ilmi, minkälaiseen järjestelyyn pysäköintipaikan hallinta perustuu sekä tarvittaessa se, kenen kanssa ja milloin yhtiö on tehnyt sopimuksen. Sopimuksen osalta yhtiöjärjestyksestä olisi käytävä ilmi myös hallinnan sopimukseen perustuva määräaika. Yhtiöjärjestykseen sisällytettävien tietojen ohella pysäköintipaikkaosakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen liittyvästä järjestelystä tulisi antaa tietyt vähimmäistiedot isännöitsijäntodistuksella.

Ehdotettavaa säännöstä sovellettaisiin pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneiston yksilöintiä koskevien vaatimusten sijasta. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin momentin 7 kohdan perusteella määrätä yhtiövastikkeen määräämisen perusteista myös pysäköintipaikkaosakkeiden osalta.

Uuden 4 momentin lisäämisen johdosta voimassa olevan säännöksen 4-6 momentit siirtyisivät sisällöltään muuttumattomana uusiksi *5–7 momenteiksi*.

2 luku Osakkeet

5 §. *Lunastuslauseke.* Pykälään ehdotetaan muutoksia lunastussääntelyn selventämiseksi ja ajantasaistamiseksi. Muutosehdotukset perustuvat lain soveltamisesta saatuihin kokemuksiin ja koskevat yhtäältä lunastusoikeuden alaa, toisaalta lunastusmenettelyn toteuttamista.

Pykälän *2 momentin 1 kohdan* olettamasäännöstä lunastusoikeuden alasta ehdotetaan selvennettäväksi siten, että lunastusoikeus koskee osakkeen omistusoikeuden siirtojen ohella myös osakkeen määräosan omistusoikeuden siirtoja. Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaista säännöstä lunastuslausekkeen soveltamisesta osakkeen määräosan siirtoon. Oikeuskäytännössä säännöstä on tulkittu siten, ettei se oikeuta lunastukseen silloin, kun osakeryhmästä siirretään vain murto-osa. Tulkinta on omiaan johtamaan lunastusoikeuden kiertämiseen osakkeiden määräosien peräkkäisillä luovutuksilla, mikä voi estää lunastuslausekkeen tarkoituksen toteuttamisen. Ehdotuksesta seuraa, ettei tällainen lunastusoikeuden kiertäminen ole mahdollista. Säännöksellä pyritään myös lunastusmenettelyjen toteuttamisen helpottamiseksi selventämään oikeustilaa, joka on oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella muodostunut epäselväksi.

Ehdotuksen mukainen lunastusoikeus siirtyvään määräosaan voi johtaa yhteisomistussuhteen syntymiseen osakkeiden määräosan luovuttajan ja lunastusoikeutta siirtyvään määräosaan käyttävän tahon välillä. Näin syntyviin yhteisomistussuhteisiin sovellettaisiin lakia eräistä yhteisomistussuhteista. Laki mahdollistaa viime kädessä epätarkoituksenmukaisen yhteisomistussuhteen purkamisen (9 §).

Osakeryhmän jakamattomuuden periaatetta ilmentävän pykälän 3 momentin mukaan kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on aina lunastettava eikä yhtiöjärjestyksellä voida poiketa tästä. Säännös ei estä lunastusvaatimuksen kohdistamista osakeryhmän määräosan siirtoon.

Pykälän *2 momentin 1 kohtaan* esitetään lisättäväksi uusi *d alakohta*, jonka perusteella lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeenomistajan läheinen on saanut osakkeen perintökaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella. Viitatussa lainkohdassa säädetään valtion perintönä saaman omaisuuden luovuttamisesta perittävän läheiselle ja siinä tarkoitetut saannot muistuttavat yleensä läheisesti 2 momentin 1 kohdan b ja c alakohdissa tarkoitettuja edellisen omistajan läheisen saantoja sekä osakkeiden saantoa testamentin perusteella. Lunastusoikeudesta poikettaisiin säännöksen perusteella vain niissä tilanteissa, joissa perittävän läheinen saa osakkeet. Jos omaisuus jää perintökaaren sääntelyn perusteella valtiolle tai kunnalle, siirto olisi

lunastuksenalainen. Säännöksestä voitaisiin pykälän 2 momentin perusteella poiketa yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä. Lisäyksestä seuraa lakiteknisiä muutoksia kohdan *b ja c alakohtiin*.

Pykälän *2 momentin 4 kohtaa* ehdotetaan muutettavaksi lain lukemisen helpottamiseksi. Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi viittaus luvun 13 §:n 3 momenttiin, jonka perusteella osakkeen saajan on toimitettava hallitukselle lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot. Ehdotuksen tarkoituksena ei ole muuttaa oikeustilaa. Hallituksen velvollisuus lunastusilmoituksen tekemiseen määräajassa syntyisi siten jatkossakin hallituksen saatua huoneistotietojärjestelmästä tiedon osakkeen siirtymisestä sekä osakkeen saajan toimitettua lunastusilmoituksen tekemiseksi tarvittavat tiedot.

Pykälän 2 momentin *5 a kohtaa* ehdotetaan muutettavaksi lain lukemisen helpottamiseksi. Säännökseen lisättävällä maininnalla otettaisiin huomioon voimassa olevan säännöksen esitöitä vastaavasti se, että hallituksen ilmoitusvelvollisuus lunastusoikeuden käyttämisestä kattaa myös tilanteet, joissa lunastusoikeutta ei yhtiöjärjestyksen mukaan ole tai lunastusmenettelyn toteuttaminen viivästyy riittävien tietojen puuttumisen tai lunastuksen riitaisuuden johdosta. Ilmoituksen tekeminen Maanmittauslaitokselle myös mainituissa tapauksissa on tarpeen lunastusmenettelyä koskevan osakeluettelomerkinnän tekemisen arvioimista varten. Hallituksen ilmoitusvelvollisuudesta lunastusmenettelyä koskevan osakeluettelomerkinnän poistamiseksi tai pysyttämiseksi säädetään erikseen luvun 13 §:n 2 momentissa.

Pykälän 2 momentin *6 kohtaa* ehdotetaan täydennettäväksi sen selventämiseksi, kenellä on oikeus osallistua arvontaan ratkaistaessa etuoikeusjärjestys useamman lunastukseen oikeutetun kesken. Voimassa olevassa laissa ei säädetä erikseen lunastushinnan maksamisesta arvontaan osallistumisen edellytyksenä, mutta yhtiökäytännössä yleistä on ollut arvonnan suorittaminen vasta siinä vaiheessa, kun kaikki lunastuksesta kiinnostuneet ovat suorittaneet lunastushinnan yhtiön tilille. Menettelyä on perusteltu sillä, että vasta tässä vaiheessa tiedetään, ketkä ovat täyttäneet kaikki lunastuksen edellytykset. Ehdotuksesta seuraa, että usean vaatiessa lunastusta, arvonta voidaan järjestää vasta lunastushinnan suorittamiselle momentin 7 kohdassa asetetun määräajan jälkeen.

Ehdotus käytännössä rajoittaa sellaisten osakkeenomistajien osallistumista arvontaan, jolla ei vielä lunastusvaatimuksen esittämisaikana ole tarvittavia varoja lunastushinnan suorittamiseen tai mahdollisuutta hakea lunastushinnan maksuun tarvittavaa rahoitusta muuta vakuutta kuin lunastettavia osakkeita vastaan. Ehdotuksesta seuraa myös tarve lunastushinnan maksamiseen ja maksun palauttamiseen sellaisen lunastukseen oikeutetun tai oikeutettujen osalta, jotka jäävät

arvonnassa huonommalle etusijalle. Jos yhtiössä esimerkiksi edellä mainituista syistä halutaan poiketa lunastushinnan maksamisesta edellytyksenä arvontaan osallistumiselle, on tämä pykälän 3 momentin perusteella mahdollista.

Pykälän 2 momentin *7 kohtaa* ehdotetaan täydennettäväksi siten, että velvollisuutta lunastushinnan suorittamiseen yhtiölle määräajassa sovelletaan vain muuhun lunastusoikeuden käyttäjään kuin yhtiöön. Lain soveltamiskäytännössä epäselvänä on pidetty sitä, tulisiko ja miten maksuvelvollisuutta lunastusoikeuden säilyttämiseksi koskevaa säännöstä soveltaa myös yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan. Epäselvänä on pidetty, miten tällainen maksu yhtiön toimesta yhtiölle itselleen tulisi toteuttaa. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää ja helpottaa lunastusmenettelyn toteuttamista.

Ehdotuksesta seuraisi, että yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta lunastushinnan maksaminen sille, jolta osake lunastetaan, tulisi järjestetyksi pykälän 5 momentin mukaisesti. Pykälän 6 momentin mukaan yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla ja lunastamisesta on päätettävä yhtiökokouksessa. Koska lunastushinnan maksaminen yhtiölle ei yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta olisi enää pätevän lunastuksen edellytys, tarkoittaisi momentin 5 kohdan mukaisen lunastusvaatimuksen esittäminen osakkeen siirronsaajalle käytännössä sitä, että yhtiö sitoutuu lunastuksen toteuttamiseen. Käytännössä hallitus voisi esittää lunastusvaatimuksen yhtiön puolesta silloin, kun yhtiökokous olisi päättänyt tai valtuuttanut hallituksen päättämään lunastuksesta lain 18 luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla vaatimuksen esittämiselle annetussa kuukauden määräajassa. Käytännössä yhtiökokouksen päätösehdotuksen laativalla hallituksella olisi tällöin velvollisuus varmistua myös lunastukseen tarvittavien jakokelpoisten varojen olemassaolosta. Näin voidaan saavuttaa lunastusmenettelyn loppuun saattamisen kannalta riittävä varmuus lunastushinnan maksamisesta, vaikka lunastushintaa ei erikseen makseta yhtiölle.

Pykälän *5 momenttia* ehdotetaan täydennettäväksi lunastushinnan maksun edellytysten selventämiseksi. Ehdotuksen mukaan lunastushinnan suorittaminen sille, jolta osakkeet lunastetaan, edellyttäisi lunastajan oikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin aiemmista panttauksista tai muista rajoituksista vapaana. Ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia, jonka esitöiden (HE 127/2018 vp, s. 84–85) mukaan lunastushinnan maksun edellytyksenä olevalla lunastajan oikeuden kirjaamisella tarkoitetaan lunastajan saannon kirjaamista osakehuoneistorekisteriin pantti- ja muista vastaavista rasituksista vapaana.

Momenttiin lisättäväksi ehdotettavassa uudessa viimeisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi lunastajan velvollisuudesta hakea ja osakkeen siirronsaajan velvollisuudesta myötävaikuttaa lunastajan oikeuden kirjaamiseen

osakehuoneistorekisteriin ilman aiheetonta viivytystä. Lunastus kirjataan osakehuoneistorekisteriin lähtökohtaisesti lunastajan hakemuksesta ja kirjaaminen edellyttää suostumusta siltä, jolta osakkeet lunastetaan. Lain soveltamisessa on tullut vastaan tilanteita, joissa lunastajalla tai sillä, jolta osakkeet lunastetaan ei ole ollut erityistä kannustinta mainitun suostumuksen antamiseen tai lunastajan oikeuden toteutumiseen myötävaikuttamiseen muuten siitä huolimatta, että kysymys on lunastusoikeuden olemassaolosta ja lunastuksen pätevyydestä on selvä. Tällainen perusteeton viivyttely voi tarpeettomasti rajoittaa lunastajan ja siirronsaajan oikeuden toteuttamista, minkä johdosta laissa ehdotetaan selvyyden vuoksi säädettävän lunastajan velvollisuudesta ilma aiheetonta viivytystä hakea ja siirronsaajan velvollisuudesta ilman aiheetonta viivytystä myötävaikuttaa lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin. Siirronsaajan suostumuksen antamatta jättämistä lunastajan oikeuden kirjaamiselle osakehuoneistorekisteriin ei pidettäisi aiheettomana viivyttelynä esimerkiksi niissä tapauksissa, jossa kysymys lunastusoikeudesta tai -hinnasta olisi aidosti riidanalainen, eikä siirronsaajalla siten voitaisi katsoa olevan velvollisuutta edistää lunastajan oikeuden toteuttamista ennen lainvoimaisen ratkaisun saamista. Aiheettomasta viivyttelystä aiheutuvan vahingon korvaamiseen sovellettaisiin lain 24 luvun 2 §:ää.

13 §. *Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon*. Pykälän *3 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi maininta siitä, että osakkeen saajan on toimitettava lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot hallitukselle viivytyksettä. Ehdotuksen tarkoituksena on jouduttaa lunastusmenettelyn toteuttamista.

15 §. *Osakeluettelon julkisuus*. Pykälän *3 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi maininta yhtiön oikeudesta saada tieto osakeluetteloon merkityn luonnollisen henkilön osoitteesta ja syntymäajasta. Muutoksella pyritään selventämään ja helpottamaan huoneistotietojärjestelmän tietopalvelujen tarjoamista mainittujen yhtiön hallinnon hoitamisen kannalta yleensä välttämättömien tietojen osalta. Muutoksen myötä yhtiön oikeus osakeluettelon osoite- ja syntymäaikatiedon saamiseen vastaisi yhtiön osakkeenomistajien oikeutta. Muutoksesta seuraisi, ettei yhtiön tarvitsisi mainittuja tietoja Maanmittauslaitokselta pyytäessään erikseen osoittaa niiden käyttötarkoitusta.., Yhtiöllä voidaan ilman erityistä selvitystä tietojen käyttötarkoituksesta katsoa olevan perusteltu tarve osakkeenomistajien osoite- ja syntymäaikatietojen saamiseen. Näitä tietoja tarvitaan käytännössä erilaisten yhtiön hallinnon hoitamiseen liittyvien tehtävien toteuttamiseksi. Käyttötilanteet poikkeavat toisistaan siinä määrin, ettei laissa tai esitöissä ole mahdollista tarkemmin yksilöidä käyttötarkoituksia, joihin osoitetta ja syntymäaikaa koskevat tiedot voidaan luovuttaa.

Laissa ei ehdoteta säädettäväksi tarkemmin siitä, miten yhtiön on käsiteltävä säännöksen perusteella Maanmittauslaitokselta saamiaan osakkeenomistajien henkilötietoja. Tietojen käsittelyn yhtiössä sovelletaan yleisiä EU:n tietosuoja-asetuksen vaatimuksia. Yhtiön hallinnon järjestämiseen liittyvien toimien voidaan tapauksesta riippuen katsoa täyttävän esimerkiksi rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen toteuttamiseen, rekisteröidyn elintärkeiden etujen suojaamiseen ja/tai rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettujen etujen toteuttamiseen liittyvän henkilötietojen käsittelyperusteen vaatimuksen (ks. asetuksen 6 artikla). Henkilötietojen käsittelyllä tarkoitetaan tietosuoja-asetuksessa muun muassa tietojen keräämistä, tallentamista, säilyttämistä ja luovuttamista (ks. asetuksen 4 artiklan 2 kohta).

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi säännöksessä tarkoitettujen tietojen yhtiölle luovuttamisen tavasta. Tietojen luovuttaminen tulisi järjestettäväksi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säännösten perusteella. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 20 §:ssä säädetään yhtiön oikeudesta saada tietoja, joita se tavanomaisessa toiminnassaan tarvitsee. Osakeluettelon tietoja osakkeenomistajien osoitteista ja syntymäajoista olisi edellä mainitusti pidettävä aina tällaisina tietoina. Ehdotusta ei sovelleta osakkeenomistajien sähköpostiosoitteiden luovuttamiseen, sillä sähköpostiosoitteita ei merkitä osakeluetteloon. Käytännössä yhtiön tarve myös sähköpostiosoitteiden saamiseen hallinnon hoitamiseen liittyviä tehtäviä varten vastaa osakeluetteloon merkittävien osoitetietojen tarvetta. Sähköpostiosoitteiden luovuttamista arvioidaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säännösten perusteella.

3 luku Yhtiövastike

4 a §. *Vesikustannusten jakaminen.* Pykälän *1 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi säännös vesivastikkeen perimisestä väliaikaisesti luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa. Poikkeussäännöksen soveltaminen edellyttäisi sen toteamista, että mittari on vikaantunut tai muuten mittaa väärin siten, ettei mittarin ilmoittamaa huoneistokohtaista kulutusta voida käyttää vastikkeen määräämisen perusteena. Tällaisessa tilanteessa yhtiön olisi ryhdyttävä viipymättä tarvittaviin toimiin mittarin uusimiseksi tai korjaamiseksi sen varmistamiseksi, että vesivastikkeen perintä voidaan järjestää momentin pääsäännön mukaisesti. Ehdotuksessa tarkoitettu luotettavasti arvioitavaan kulutukseen perustuva vesivastikkeen perintä ei siten ole tarkoitettu pysyväksi järjestelyksi.

Luotettava arvio kulutuksesta voisi perustua esimerkiksi kyseisen osakehuoneiston osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärään (ks. AOYL 3:4.1-2 §).[134]

Laissa ei ehdoteta säädettäväksi tarkemmin siitä, miten vesimittareiden vikaantuminen tulisi todeta ja väliaikaisen arvioon perustuvan vastikkeen perimiseen siirtyä. Samoin tapauskohtaisesti arvioitavaksi jäisi, kuinka pitkältä ajalta vastikeperintää olisi oikaistava mittareiden vikaantuminen havaittaessa ja arvioon perustuvan vastikkeen perimiseen väliaikaisesti siirryttäessä. Vastikeperintää oikaistaessa voitaisiin perusteena käyttää säännökseen lisättäväksi ehdotettavaa veden luotettavasti arvioitavaa kulutusta.

Ehdotettua sääntely ei ole EU:n energiatehokkuusdirektiivin kulutukseen perustuvaa laskutusta koskevien säännösten vastaista, sillä se ei käytännössä miltään osin heikennä direktiivin tavoitteena olevan (lämpimän) veden mitattuun kulutukseen perustuvan laskutuksen tehokasta toteutumista, vaan mahdollistaa ongelmatilanteisiin puuttumisen ennakoitavalla ja kustannustehokkaalla tavalla. Ongelmatilanteiden selvittäminen riittävän helposti on omiaan edistämään mahdollisimman nopeaa ja helppoa palaamista takaisin mitattuun kulutukseen perustuvaan vastikeperintään.

4 luku Kunnossapito

2 §. *Yhtiön kunnossapitovastuu.* Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi yhtiön kunnossapitovastuusta ikkunoista. Momentin ensimmäisen virkkeen mukaan yhtiön olisi pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet, eristeet ja ikkunat. Voimassa olevassa laissa ei ole ikkunoista nimenomaista säännöstä. Toisaalta osakehuoneistojen ikkunat rinnastuvat toiminnallisuuksiltaan pitkälti niihin osakehuoneiston rakenteisiin ja eristeisiin, joista yhtiöllä on kunnossapitovastuu voimassa olevan säännöksen nojalla. Ehdotus poikkeaa voimassa olevan lain esitöissä esitetystä, jonka perusteella yhtiöllä olisi kunnossapitovastuu ulkoikkunoista

134 Tässä pykälässä säädetyn lisäksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 a §:ssä säädetään vedestä perittävästä korvauksesta silloin, jos rakennukseen, jossa huoneisto sijaitsee, on kustannusten jakamiseksi asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on tällöin perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen. Jos tätä asunto-osakeyhtiölain säännöstä muutetaan esitetyllä tavalla, esityksen jatkovalmistelussa on otettava huomioon muutoksesta johtuva muutostarve myös huoneenvuokralain sääntelyn kannalta.

ja osakkeenomistajalla sisäikkunoista. Ehdotuksella pyritään selventämään oikeustilaa ja mahdollistamaan kunnossapito ikkunoista tarkoituksenmukaisella tavalla tekninen kehitys huomioon ottaen.

Yhtiön kunnossapitovastuu ikkunoista kattaisi ikkunan ja sen rakenteen toiminnallisena ja teknisenä kokonaisuutena. Sekä ikkunarakenteen uloimmilla että sisemmillä laseilla, puitteilla, karmeilla ja heloilla on sen toiminnan kannalta yhtä suuri merkitys. Sama koskee ikkunan tiivisteitä ja sisemmän puitteen sisäosaa siitä huolimatta, että sisemmän puitteen sisäosan voitaisiin ilman eri säännöstä katsoa kuuluvan osakehuoneiston muiden sisäpintojen tapaan lähtökohtaisesti osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Käytännön kunnossapidon kannalta ei ole teknisesti järkevää, että edes ikkunan sisemmän puitteen sisäosan kunnossapitovastuu kuuluisi osakkeenomistajalle. Yhtiön kunnossapitovastuulle osana ikkunakokonaisuutta kuuluisivat myös erilaiset tuuletusluukut ja kiinteät tai muut vastaavat hyttysverkot. Kunnossapitovastuu kiinteästi asennetusta umpiolasielementistä kuuluisi ehdotuksen perusteella kokonaisuudessaan yhtiölle.

Osakkeenomistajan vastuu ikkunoista rajautuisi luvun 3 §:n 2 momentin mukaiseen huolenpitovelvollisuuteen, jonka perusteella osakkeenomistajan olisi hoidettava osakehuoneistoaan huolellisesti siten, ettei yhtiön vastuulla oleva ikkuna tai sen osa rikkoudu. Huolenpitovelvollisuuden laiminlyönnistä voi seurata osakkaalle lain 24 luvun 2 §:n mukainen vahingonkorvausvastuu. Osakkeenomistajan muutostyöoikeuteen ikkunan osalta sovellettaisiin lain 5 luvun säännöksiä.

3 §. *Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jossa säädettäisiin osakkeenomistajan velvollisuudesta hoitaa huolellisesti käytössään olevaa yhtiön tilaa tai aluetta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen. Käytännössä tällaisia tiloja voivat olla esimerkiksi osakehuoneistoon rajautuvat yhtiön piha-alueet tai osakkaiden käyttöön annetut yhtiön varastotilat, joiden osakashallinta ei perustu yhtiöjärjestyksen määräykseen. Voimassa olevassa laissa ei säädetä osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuudesta tällaisissa tiloissa, joiden käyttöoikeuden antaminen osakkeenomistajalle on yhtiökäytännössä tavanomaista. Ehdotuksen tarkoituksena on sääntelyä selventämällä edistää myös tällaisten tilojen huolellista hoitoa ja mahdollistaa puuttuminen huolellisen hoidon laiminlyöntiin. Huolellisella hoitamisella tarkoitettaisiin samaa kuin säännöksen 2 momentissa osakehuoneiston huolellisella hoidolla. Huolellisen hoidon edellyttämiin toimenpiteisiin vaikuttaa luonnollisesti osaltaan tilan käyttötarkoitus.

Säännöksessä tarkoitetun tilan tai alueen käyttöoikeuden antamiseen osakkeenomistajalle ja käyttöoikeuden muuttamiseen sovellettaisiin lain yleisiä periaatteita, joita ehdotuksessa ei esitetä muutettaviksi. Voimassa olevaa lakia vastaavasti osakkeenomistajalla ei olisi edelleenkään kunnossapitovastuuta tällaisesta tilasta eikä oikeutta muutostyön toteuttamiseen tällaisessa tilassa.

8 §. *Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *2 momentti,* joka liittyy edellä luvun 3 §:n 3 momentissa säädettäväksi ehdotettavaan osakkeenomistajan huolenpitovastuuseen sellaisesta käytössään olevasta yhtiön tilasta tai alueesta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen. Luvun 3 §:n 3 momentissa tarkoitettuun huolelliseen hoitamiseen on perusteltua katsoa kuuluvan myös se, että osakkeenomistaja ilmoittaa yhtiölle viipymättä sellaisesta tällaisessa tilassa tai alueella olevasta viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Tällaista ilmoitusvelvollisuutta ei kuitenkaan voida johtaa suoraan tämän pykälän 1 momentista, joka koskee osakehuoneiston vikaa tai puutteellisuutta.

Pykälän voimassa olevan 1 momentin mukaista ilmoitusvelvollisuutta vastaavasti (ks. HE 24/2009 vp, s. 96) vuokranantaja-osakkeenomistaja voisi lähtökohtaisesti luottaa siihen, että vuokralainen ilmoittaa hänelle huoneenvuokralainsäädännön ja vuokrasopimuksen mukaisesti myös tässä momentissa tarkoitetussa tilassa tai alueella ilmenneistä vioista ja puutteista. Toisaalta, jos vuokralaisen käyttäytymisen, yhtiön tai muiden osakkeenomistajien yhteydenottojen perusteella tai muusta syystä osakkeenomistajan on syytä olettaa, että tällaisessa tilassa tai alueella on yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva vika, josta yhtiö ei ole tietoinen, tai vuokralainen ei muuten huolehdi vuokrasuhteeseen perustuvasta huolenpito- ja ilmoitusvelvollisuudestaan, osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että myös tässä momentissa tarkoitetun tilan kunto tarkistetaan tarvittavan usein.

5 luku Muutostyöt

1 §. *Oikeus muutostöihin osakehuoneistossa.* Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan täydennettäväksi ensinnäkin sen selventämiseksi, että osakkeenomistajan kustannusvastuu kattaa muutostyön toteuttamisen lisäksi myös muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvat mahdolliset lisäkustannukset. Tällaiset lisäkustannukset voivat johtua muutoksen myöhemmin aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista (vrt. HE 24/2009 vp, s. 100–101). Vastuun määrittely vastaa oikeuskäytännössä omaksuttua kantaa (KKO 2003:80). Ehdotuksen tarkoituksena ei ole muuttaa muutostöiden kunnossapito- ja kustannusvastuuta koskevaa oikeustilaa, vaan sillä pyritään parantamaan lain luettavuutta tarpeettomien epäselvyyksien ja riitaisuuksien

välttämiseksi. Toiseksi momentissa ehdotetaan otettavaksi myös nimenomaisesti huomioon osakkeenomistajan kunnossapitovastuu muutostyöstä, jollei kunnossapitovastuu kuulu yhtiölle lain 4 luvun 2 §:n 3 momentin perusteella.

Säännös selventää osakkeenomistajan oikeutta valita, millaisena hän huoneistonsa sisäosat haluaa pitää. Jos osakkeenomistaja on yhtiön kunnossapitotyön yhteydessä halukas korvaamaan muutostyönsä säilyttämisestä johtuvan lisäkustannuksen yhtiön noudattamaan perustasoon verrattuna, yhtiön olisi voimassa olevan lain ja asunto-osakeyhtiöiden hyvän hallintotavan mukaisesti myötävaikutettava kunnossapitotyön toteuttamiseen osakkeenomistajan haluamaan tasoon. Toisaalta säännös edistää oikeudenmukaista ja ennakoitavaa kustannustenjakoa sen johdosta, että osakkeenomistajan toteuttamista muutoksista aiheutuva kunnossapitovastuu ja lisäkustannusten riski kuuluu tälle osakkeenomistajalle. Tällaisten kunnossapitovastuun ja kustannusten osoittaminen yhtiölle ei olisi asianmukaista osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta.

Vastuuta muutostyön kunnossapidosta ja muutostyön aiheuttamasta myöhemmästä lisäkustannuksesta ei säännöksessä ehdoteta rajattavaksi muutostyön tehneeseen osakkeenomistajaan. Mainitusta johtuu, että vastuu muutostyön myöhemmin yhtiölle aiheuttamasta lisäkustannuksesta olisi osakkeen kulloisellakin omistajalla, myöhemmät osakkeenomistajat mukaan luettuna (vrt. KKO 2003:80, jonka mukaan yhtiön ja osakkaanomistajan välisen riskinjaon kannalta ei ole merkitystä sillä, onko erityisvarustelu asennettu huoneistoon nykyisen vai jonkun edeltävän osakkeenomistajan hallinta-aikana ja onko osakkeenomistaja selvillä siitä, että varustelu ei kuulu huoneiston alkuperäiseen sisustukseen). Ratkaisevaa olisi, poikkeavatko huoneiston ominaisuudet muutostyön johdosta muista huoneistoista siten, että tällä seikalla on merkitystä esimerkiksi huoneiston ennallistamisesta aiheutuvien kustannusten kannalta. Voimassa olevaa lakia vastaavasti osakkeenomistaja vastaisi myös sellaisista merkittävistä ylimääräisistä kustannuksista, joita muutostyönä toteutettujen lisäysten, varusteiden ja rakenteiden purkamisesta yhtiön vastuulle kuuluvien korjaustöiden tekemiseksi mahdollisesti aiheutuu (HE 24/2009 vp, s. 84).

Ehdotuksella on tarkoitus selventää yhtiön ja osakkeenomistajan välisen kunnossapitovastuunjaon kannalta merkityksellistä nk. perustason määrittelyä (ks. HE 24/2009 vp, s. 83–84). Ehdotuksen tarkoituksena ei ole vaikuttaa osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn. Ehdotuksesta ei siten seuraisi esimerkiksi osakkeenomistajan (ankaraa) vastuuta aiemman osakkeenomistajan muutostyöstä yhtiölle tai muille osakkeenomistajille aiheutuvasta vahingosta, vaan kulloisenkin osakkeenomistajan mahdollista korvausvastuuta arvioitaisiin sen

perusteella, onko tämä itse tahallaan tai huolimattomuudesta rikkonut osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostöitä koskevia lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä.

Käytännössä muutostyön laatu vaikuttaa olennaisesti siihen, miten vastuu sen kunnossapitokuluista jakautuu osakkaan ja yhtiön kesken. Ehdotuksella ei ole tarkoitus poiketa kunnossapitovastuun jakoa koskevasta lain 4 luvun 2 §:n 3 momentin säännöksestä, jonka perusteella yhtiö vastaa sellaisesta osakkaan tekemästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin laissa säädetään. Vaikka yhtiö hyväksyy osakkeenomistajan muutostyön toteuttamisen, tästä ei automaattisesti seuraa, että yhtiön olisi katsottava ottaneen myös sen kunnossapidon vastuulleen. Yhtiö ei nimittäin voi kieltää osakkeenomistajan kunnossapito- eikä muutostyötä, jos toimi ei voi aiheuttaa haittaa eikä vahinkoa (HE 24/2009 vp, s. 86).

Vaikka asunto-osakeyhtiölain 5 luvun säännöksiä osakkeenomistajan muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä, edellä käsiteltyjä periaatteita sovelletaan myös muutostyöhön, jonka osakkeenostaja teettää rakentamisvaiheessa. Tämän vuoksi yhtiöllä pitää olla rakentamisvaiheen aikaisista osakkeenostajien muutostöistä vastaavat tiedot kuin myöhemmin tehtävistä osakkeenomistajien muutostöistä (ks. YmVM 10/2009 vp, s. 14). Asuntokauppalain ja asuntokauppa-asetuksen perusteella perustajaosakkaan, asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen hallituksen ja turva-asiakirjojen säilyttäjän on huolehdittava siitä, että asunto-osakeyhtiö saa rakennusvaiheen jälkeen kunnossapitovastuun jakautumisen määrittelyn kannalta riittävät tiedot myös rakentamisvaiheen aikana tehdyistä osakkeenomistajan muutos- ja lisätöistä. Käytännössä yleistä on, että uusien yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä pyritään ottamaan etukäteen huomioon osakkeiden tulevien omistajien muutostöiden vaikutus kunnossapitovastuuseen. Jos huoneistossa toteutetaan rakenteellisia, johtoihin, putkiin, kanaviin tai vastaaviin rakenteisiin tai laitteisiin kohdistuvia tai muutoin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin kohteisiin kohdistuvia lisä- ja muutostöitä, niitä koskevasta osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta otetaan yleensä määräys yhtiöjärjestykseen (ks. YmVM 10/1009 vp, s. 14).

Osakkeiden ostajan tiedonsaannin kannalta merkitystä on sillä, että isännöitsijäntodistuksessa on valtioneuvoston asetuksen 4 §:n 14 momentin perusteella mainittava yhtiön tiedossa olevista lain 5 luvun 2 §:ssä tarkoitetuista muutostöistä sekä töitä koskevien ilmoitusten päivämäärät. Isännöitsijäntodistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien saatuja osakkeenomistajan ilmoituksia ja töitä todistus koskee (VNA 2 §:n 3 momentti). Yhtiö on lain 7 luvun 28 §:n perusteella velvollinen

säilyttämään huoneistokohtaiset tiedot 30.6.2010 jälkeen saaduista osakkaiden ilmoituksista. Isännöitsijäntodistuksessa ei edellytetä mainittavaksi muutostöitä, joka on tehty ennen asuntokauppalaissa tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä. Myyjän mahdollinen kaupanvastuu osakkeiden ostajalle mahdollisesti myöhemmin yllätyksenä tulevasta muutoksen kuluista tulee viime kädessä arvioitavaksi asuntokauppalain säännösten perusteella.

8 §. *Muutostyö yhtiön tiloissa.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *5 momentti*, jossa säädettäisiin osakkeenomistajan vastuusta yhtiön tiloissa tehdyn muutostyön myöhemmästä kunnossapidosta ja muutostyöstä johtuvista kunnossapitokustannuksista edellä luvun 1 §:ään ehdotettavaa täydennystä vastaavasti. On perusteltua, että osakkeenomistajan vastuusta säädetään yhdenmukaisesti sekä osakashallinnassa olevissa tiloissa toteutettujen että osakashallinnassa olevien tilojen ulkopuolella toteutettujen muutosten osalta.

6 luku Yhtiökokous

7 §. *Osakkeenomistajan osallistuminen.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi osakkeenomistajan yhtiökokoukseen osallistumisen oikeuden selventämiseksi. Tarkoitus ei ole muuttaa oikeustilaa, vaan helpottaa lain lukemista.

Pykälän *1 momentti* ehdotetaan kumottavaksi. Yleinen säännös jokaisen osakkeenomistajan oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen ei ole tarpeen sen johdosta, että osallistumisoikeuden edellytykset tulevat tyhjentävästi säännellyksi pykälän 2 momentissa. Nykyinen 1 momentti on aiheuttanut käytännössä epäselvyyttä sen arvioinnissa, kenellä on oikeus osallistua yhtiökokoukseen.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan selvennettäväksi, että oikeus osallistua yhtiökokoukseen on sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. On mahdollista, että omistajanvaihdostilanteessa osakeluetteloon ja osakehuoneistorekisteriin on merkitty osakkeen aiempi omistaja, joka on luovuttanut osakkeet edelleen. Näissä tilanteissa uuden omistajan osallistumisoikeus yhtiökokoukseen voidaan järjestää valtuutuksella. Valtuuttamisen tarvetta jatkossa voi vähentää se, että tavoitteena on saada suostumukseen perustuva osakehuoneistorekisterin kirjaamistoiminta käytännössä reaaliaikaiseksi.

Momentista ehdotetaan poistettavaksi erilliset maininnat yhtiökokouksen täsmäytyspäivästä sekä sen jälkeen tapahtuvista omistajanvaihdoksista. Arvo-osuusjärjestelmään kuuluvia osakeyhtiöitä vastaava säännös ei ole tarpeen sen johdosta, että yhtiökokousta edeltävän päivän osakeluettelo- tai

osakehuoneistorekisterimerkintä yksinomaisena edellytyksenä osallistumisoikeudelle käy riittävästi ilmi momentin ensimmäisen virkkeen säännöksestä ja omistajanvaihdostilanteiden merkitys on vähäisempi sen johdosta, että mainittu täsmäytyspäivä on yhtiökokousta välittömästi edeltävä päivä (vrt. osakeyhtiölain täsmäytyspäivää koskeva sääntely).

21 §. *Kutsutapa.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi yhtiökokouskutsun toimittamisen selventämiseksi.

Pykälän *1 momentin* mukaan kirjallinen kokouskutsu olisi toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle osakehuoneistorekisterissä olevaan posti- tai sähköpostiosoitteeseen. Osakehuoneistorekisterissä voi käytännössä olla joko väestötietojärjestelmän tietoon perustuva tai osakkeenomistajan ilmoituksesta tallennettu postiosoite. Jälkimmäisen yhteystiedon ilmoittamisesta ehdotetaan säädettäväksi pykälän 2 momentissa.

Jos osakehuoneistorekisterissä on sekä osakkeenomistajan posti- että sähköpostiosoite, yhtiö voisi päättää kumpaa käyttäen se kirjallisen kokouskutsun toimittaa. Kutsutavat ehdotetaan voimassa olevasta laista poiketen rajattavaksi kutsun toimittamiseen posti- tai sähköpostiosoitteeseen. Erillisestä muuta tietoliikenneyhteyttä koskevasta maininnasta ehdotetaan säännöksessä luovuttavaksi ensinnäkin siksi, ettei tällaisen yhteyden ilmoittaminen osakehuoneistorekisteriin ole käytännössä mahdollista. Toisaalta kutsun toimittaminen sähköpostitse mahdollistaa myös erilaisten teknisten ratkaisujen käyttämisen silloin, kun osakkeenomistajan voidaan katsoa riittävällä tavalla saavan tiedon sähköpostitse toimitettavasta kutsusta.

Kokouskutsu voitaisiin ehdotuksen perusteella toimittaa osakkeenomistajalle sähköpostitse myös siten, että viesti sisältäisi linkin esimerkiksi erilliselle verkkosivulle avautuvaan kutsuun. Tällaisen kutsutavan käyttö edellyttäisi kuitenkin sitä, että sähköpostiviestistä käy ilmi, että kyseessä on yhtiökokouskutsu ja että osakkeenomistajalla on mahdollisuus tutustua linkin kautta aukeavaan kutsuun. Kutsua ei voisi siten toimittaa esimerkiksi sellaiselle sähköpostin kautta aukeavalla suojatulle sivulle, jolle kaikilla osakkeenomistajilla ei ole pääsyä tai sivulle, jonka käyttö edellyttää sellaisten erityisten sovellusten tai järjestelmien asentamista, jollaisia osakkeenomistajilla ei ole käytettävissään. Sähköpostitse osakkeenomistajalle lähetettävän kutsun avaamiseksi ei voitaisi edellyttää myöskään rekisteröitymistä tai kirjautumista sellaiseen erityiseen palveluun, jonka käyttöä osakkeenomistaja ei itse ole jo ennalta hyväksynyt tai jollaista tämä ei itse ole ennalta ottanut käyttöönsä. Sama koskisi tilannetta, jossa osakkeenomistaja ei enää käytä tällaista palvelua. Jos sähköpostitse toimitetun kutsun kautta aukeava erillinen verkkosivu tai

muu palvelu olisi kutsun toimittamisen jälkeen pois käytöstä esimerkiksi teknisen vian johdosta, olisi yhtiön toimitettava kutsu osakkeenomistajan pyynnöstä maksutta erikseen sähköpostitse.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi yhtiökokouskutsun toimittamiseen käytettävän, osakehuoneistorekisterissä olevan, yhteystiedon hallinnoinnista osakkeenomistajan itsensä toimesta. Säännös vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia, mutta sen tarkoituksena on selventää, että yhteystiedon tallentaminen on tarkoitettu osakkeenomistajalle mahdollisuudeksi. Jollei osakkeenomistaja tekisi momentissa tarkoitettua ilmoitusta, voitaisiin kokouskutsun toimittamiseksi käyttää osakehuoneistorekisterissä esimerkiksi väestötietojärjestelmän tietojen perusteella käytettävissä olevaa postiosoitetietoa.

Käytännössä momentissa tarkoitetusta osakkeenomistajan sähköpostiosoitteen ilmoittamisesta osakehuoneistorekisteriin seuraisi samalla se, että osakkeenomistaja antaisi suostumuksensa yhtiökokouskutsun toimittamiseen sähköisesti.

23 §. *Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja.* Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokouksessa nähtävänä pidettävistä osakeluettelon tiedoista poistetaan kotikuntaa koskeva vaatimus. Lisäksi ehdotetaan selvennettäväksi, että osakasluettelotiedoista nähtävänä on oltava osakkeiden lukumäärä osakeryhmittäin.

32 §. *Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta.* Pykälän *5 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi vain tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaan ja näille huoneistoille etua tuottavaan uudistukseen liittyvän osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden selventämiseksi. Ehdotuksen mukaan tällaisten uudistuksen toteuttamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvat kulut tulisivat katettavaksi uudistuksesta säännöksessä tarkoitetulla tavalla hyötyvien huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta perittävällä yhtiövastikkeella. Voimassa olevassa laissa on otettu huomioon ainoastaan ”uudistusta varten” perittävän yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden jakautuminen, mikä voi olla ongelmallista yhdenvertaisuusperiaatteen ja osakkaan muutostyön kunnossapitokustannusten kattamista koskevien lain yleisten periaatteiden kannalta. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää oikeustilaa ja edistää asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen ja rakennusten kehittämistä vain osaa osakkeenomistajista hyödyttävällä tavalla siten, että kustannukset ja hyödyt tällaisesta kehittämisestä jakautuvat oikeudenmukaisesti.

Edellä osakkeenomistajan muutostöiden kustannusvastuuta koskevaa ehdotusta ja nykyistä oikeustilaa vastaavasti myös ehdotuksessa tarkoitettua kunnossapitokustannusten jakoa koskevaa säännöstä sovellettaisiin vain uudistuksesta johtuviin merkittäviin kunnossapitokustannuksiin. Säännökseen perustuvaa erityistä vastiketta ei siten tulisi periä esimerkiksi tilanteissa, joissa yhtiön kunnossapitotoimet kohdistuvat samalla tavalla kaikkiin huoneistoihin eikä uudistuksella ole merkittävää vaikutusta tällaisista toimista aiheutuviin kustannuksiin. Säännöstä ei sovellettaisi uudistuksen kunnossapidosta aiheutuvien kustannusten jakoon myöskään silloin, kun voitaisiin todeta erityisen vastikeperinnän järjestämisestä aiheutuvan kustannuksen ylittävän osakkeenomistajilta perittävän vastikkeen määrän. Tällä voidaan varmistaa sitä, ettei säännöksen soveltamisesta yhtiölle aiheutuva hallinnollinen taakka muodostu kohtuuttomaksi.

Momentissa ei ehdoteta erikseen säädettäväksi uudistuksen käytöstä aiheutuvien kustannusten kattamisesta. Tämä johtuu siitä, että käytöstä perittävien kustannusten osalta yhtiövastikeperusteesta on yleensä tarpeen määrätä erikseen muun muassa silloin, kun uudistus koskee sähköautojen latauspisteiden asentamista ja latauspisteiden käytöstä aiheutuvat kustannukset (käytännössä lataussähkö) on tarkoituksenmukaista jakaa luotettavasti mitattavissa olevan todellisen kulutuksen mukaisesti.

Voimassa olevaa lakia vastaavasti edulla tarkoitettaisiin uudistuksen vaikutusta osakehuoneiston arvoon. Tällainen uudistus voi olla esimerkiksi kylpyhuoneiden, saunojen tai parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin yhtiössä, jossa on autotalli-, myymälä- tai toimistohuoneistoja. Mahdollista on myös, että mainittuja tai muita osakehuoneistoon kohdistuvia uudistuksia tehdään vain osassa yhtiön rakennuksista. Säännöksessä tarkoitettu uudistus voisi olla myös osakashallinnassa olevien autopaikkojen varustaminen sähköauton latauspaikoiksi.

Uudistuksesta hyötyvän huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla tarkoitettaisiin säännöksessä sekä uudistuksesta päätettäessä osakkeet omistavaa että osakkeen myöhempää omistajaa. Säännöksestä seuraisi, että osakkeen myöhempi omistaja vastaisi uudistuksesta myöhemmin yhtiölle aiheutuvan käyttö- ja kunnossapitokulun kattamiseksi perittävästä yhtiövastikkeesta yhtiöjärjestyksen yleisten vastikeperusteiden mukaisesti. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin uudistuksesta päätettäessä toisaalta määrätä kustannustenjaosta myös toisin.

Osakkeenostajan tiedontarve säännöksen perusteella määräytyvästä erityisestä kustannustenjaosta ehdotetaan otettavaksi huomioon valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (ks. liite). Tiedon antamisen isännöitsijäntodistuksella ei arvioida lisäävän olennaisesti yhtiön

hallinnollista taakkaa, sillä yhtiöllä on lain edellyttämän kustannustenjaon toteuttamiseksi oltava joka tapauksessa tieto siitä, keneltä osakkeenomistajilta ja millä perustein yhtiövastiketta voidaan uudistuksesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi periä. Hallinnollisen taakan kannalta merkitystä on myös sillä, että säännöstä sovellettaisiin vain olennaisiin, osakehuoneistojen arvoon vaikuttaviin, uudistuksiin.

33 §. *Päätös muusta uudistuksesta.* Pykälän *3 momenttia* ehdotetaan täydennettäväksi sen selventämiseksi, että säännöksen 1 ja 2 momentissa tarkoitettuihin uudistukseen suostuneiden osakkeenomistajien ja heidän osakkeidensa uusien omistajien vastikkeenmaksuvelvollisuus kattaisi uudistuksen toteuttamisesta sekä sen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvat kustannukset. Säännös vastaa voimassa olevan lain esitöitä (HE 24/2009 vp, s. 143), joiden mukaan 1 tai 2 momentissa tarkoitetun uudistuksen toteuttamisesta ja kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta.

33 a §. *Yhtiövastikkeen maksuperuste sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen osalta.* Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa säädetään tilanteista, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että yhtiöjärjestys on virheellinen tai siitä, että tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistojen (esim. autopaikkaosakkeet) osalta yhtiöjärjestyksessä ei määrätä vastikeperusteesta tällaisen uudistuksen toteuttamista varten perittävän vastikelajin osalta.

Tilanteissa, joissa yhtiöjärjestyksessä ei määrätä lainkaan yhtiövastikkeen maksuperusteista uudistuksesta hyötyvien tai siihen suostuneiden osalta, maksuperusteena käytettäisiin osakkeiden lukumäärää tai kustannusten tasajakoa. Kunkin osakeryhmän osakkeiden lukumäärä käy ilmi yhtiöjärjestyksen ns. huoneistoselitelmästä (ks. lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 5 kohta) ja sitä voidaan yleensä pitää riittävän ennakoitavana ja oikeudenmukaisena uudistuksen kustannustenjaon perusteena silloin, kun vastikeperusteesta ei ole määrätty. Säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa osakkeet on yhtiöjärjestyskäytännössä yleensä jaettu siten, että jokaista autopaikkaa hallitaan samalla määrällä osakkeita. Tällöin kustannukset jaetaan käytännössä tasan uudistuksesta hyötyvien tai siihen suostuneiden osakkeenomistajien kesken. Käytännössä samaan voidaan päätyä myös kustannusten tasajakoa koskevan säännöksen perusteella; ehdotuksen mukaan Yhtiö voi päättää kustannusten jakamisesta tasan uudistuksesta hyötyvien tai siihen suostuneiden kesken, jos uudistus hyödyttää yhtä paljon jokaista huoneistoa. Käytännössä usein molemmat kustannusten jakoa koskevat tavat johtavat tasajakoon, koska usein tilanteet,

joissa vastikeperuste puuttuu, ovat sellaisia, että autopaikan hallintaan oikeuttavat osakkeet on jaettu tasan ja vain niiden osalta puuttuu vastikeperuste. Näin ollen tasajako voi lähtökohtaisesti johtaa samaan lopputulokseen kuin osakkeiden lukumäärän käyttäminen vastikeperusteena. Viimeksi mainitulla jakoperusteella on käytännössä merkitystä niissä harvalukuisissa tapauksissa, joissa uudistuksesta samalla tavalla hyötyviä autopaikkoja hallitaan eri määrällä osakkeita eikä yhtiöjärjestyksessä ole tällaisten osakeryhmien osalta kustannusten jakoon sovellettavaa vastikeperustetta.

Ehdotettua säännöstä sovellettaisiin vain silloin, kun minkään kyseisestä uudistuksesta hyötyvän osakeryhmän osalta yhtiöjärjestyksessä ei olisi soveltuvaa vastikeperustetta. Tilanteet, joissa vain osalla uudistuksesta hyötyvistä osakeryhmistä puuttuu yhtiöjärjestyksen mukainen vastikeperuste ovat käytännössä hyvin harvinaisia. Myös ehdotuksen mukainen kustannustenjako tulisi mainittavaksi osakehuoneistosta annettavalla isännöitsijäntodistuksella.

35 §. *Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jonka mukaan pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua suostumusta osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta lisäävälle yhtiöjärjestyksen muutokselle ei tarvita, kun yhtiövastikeperuste alennetaan osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja vastikeperusteen muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajan osakkeista ja äänistä. Viimeksi mainitulla tarkoitettaisiin myös muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajan mahdollisesti omistamien muiden osakeryhmien osakkeita ja ääniä.

Käytännössä säännös tulisi sovellettavaksi yleisimmin muutettaessa osakehuoneiston käyttötarkoitus liikehuoneistosta asuinhuoneistoksi siten, että vastikeperustetta samalla alennettaisiin ottamalla osakehuoneiston uudeksi vastikeperusteeksi liikehuoneiston vastikeperustetta alhaisempi asuinhuoneiston vastikeperuste. Toisaalta ei ole estettä sille, että säännöstä sovellettaisiin muuhunkin osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutokseen ja vastikeperusteen alentamiseen sellaisiksi uudeksi käyttötarkoitukseksi ja vastikeperusteeksi, joista yhtiöjärjestyksessä on määrätty. Ehdotus on tarpeen sen johdosta, että ilman eri säännöstä muiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta kasvattava vastikeperusteen alentaminen edellyttää näiden osakkeenomistajien suostumusta. Suostumusvaatimusta ei sovelleta eikä ehdotettu säännös tulisi sovellettavaksi niissä tilanteissa, joissa vastikeperustetta korotetaan osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa. Säännöstä ei voitaisi soveltaa pelkän vastikeperusteen muuttamiseksi niissä tapauksissa, joissa osakehuoneiston käyttötarkoituksen muuttamisesta on päätetty erikseen aiemmin.

Yleensä yhtiöjärjestyksessä määrätään kaikkien tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistojen osalta yhdenmukaisesta vastikeperusteesta siten, että esimerkiksi kaikilla asuinhuoneistolla on sama vastikeperuste (esim. osakehuoneistojen pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä ilman erityistä vastikekerrointa). Tällöin käyttötarkoitusta ja vastikeperustetta ehdotuksessa tarkoitetulla tavalla muutettaessa uudeksi vastikeperusteeksi tulisi valita tällainen vastikeperuste. Toisaalta on mahdollista, että yhtiöjärjestyksessä määrätään saman käyttötarkoituksen osakehuoneistojen osalta erilaisista vastikeperusteista. Tällaisissa tilanteissa esimerkiksi liikehuoneistosta asuinhuoneistoksi muutettavalle osakehuoneistolle valittava asuinhuoneiston vastikeperuste tulisi arvioitavaksi tapauskohtaisesti ja huomiota voitaisiin kiinnittää muun muassa siihen, minkälaisen vastikeperusteen osakehuoneistoa muutettavan käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen osakehuoneisto ominaisuuksiltaan eniten muistuttaa. Viime kädessä uusi vastikeperuste tulisi tarvittaessa valittavaksi olemassa olevista uuden käyttötarkoituksen osakehuoneistojen vastikeperusteista ottaen huomioon sen, että ehdotuksessa tarkoitettu yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää sekä 4/5-määräosan kannatusta muista kuin muutoksen kohteena olevista yhtiön osakkeista että muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajan suostumusta. Uuden vastikeperusteen valinnan rajoittaminen korkeimpaan uuden käyttötarkoituksen osakehuoneistojen vastikeperusteeseen rajoittaisi tapauskohtaisten olosuhteiden huomioon ottamista päätöksenteossa liian kaavamaisella tavalla. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa päätöksentekovaatimusta, joka on tarpeen sen varmistamiseksi, että päätös vastikeperusteen muuttamisesta huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa on yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien edun mukainen.

Koska osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutokseen vaaditaan pykälän 2 momentin 2 kohdan perusteella myös muutoksen kohteena olevan osakeryhmän omistajan suostumus, yhtiövastikeperustetta ei käytännössä voitaisi muuttaa ehdotuksessa tarkoitetulla tavalla ilman hänen suostumustaan. Osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa tulisi ottaa huomioon myös luvun 22 §:n 5 momentista ja osakehuoneistorekisteriä koskevasta sääntelystä johtuva tarve selvittää muutoksen vaikutukset osakehuoneistorekisteristä ilmeneviin kolmannen oikeuksiin sekä hankkia tarvittavat suostumukset tällaisten muutosten kirjaamiseksi tai merkitsemiseksi osakehuoneistorekisteriin. Käyttötarkoitusmuutoksen osalta olisi otettava huomioon myös rakentamislainsäädännöstä, kaavoituksesta ja rakentamisluvasta johtuvat vaatimukset.

Momentissa tarkoitetusta osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja yhtiövastikeperusteen muuttamisesta päätettäessä olisi otettava huomioon lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettu yhdenvertaisuusperiaate, josta seuraa, että mahdollisuus käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muutokseen tulisi samalla kertaa tarjota lähtökohtaisesti

kaikille saman, muutettavan, käyttötarkoituksen osakehuoneistoille yhtäläisin ehdoin. Käytännössä tämä voi edellyttää sitä, että päätöstä valmisteltaessa selvitetään kaikkien muutettavan käyttötarkoituksen osakehuoneistojen (esim. yhtiön kaikki liikehuoneistot) omistajien halukkuus valmisteilla olevaan yhtiöjärjestyksen muutokseen (ml. tällaisten muutosten vaikutukset kaikkien osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen). On mahdollista, ettei käyttötarkoituksen muuttaminen ole rakennusoikeudellisten vaatimusten johdosta mahdollinen kaikille osakkeenomistajille. Jos mahdollisuutta käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttamiseen säännöksessä tarkoitetulla tavalla ei esimerkiksi rakentamisoikeudellisista vaatimuksista johtuen voitaisi antaa kaikille osakkeenomistajille, voi yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta olla perusteltua ratkaista tilanne muutokseen halukkaiden osakkeenomistajien kesken arvalla.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa otettaisiin huomioon lain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuihin pysäköintipaikan hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin liittyvät yhtiöjärjestyksen muutostarpeet. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava luvun 27 §:ssä tarkoitetun määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa. Mainittua sovellettaisiin lähtökohtaisesti myös pysäköintipaikan hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiön vuokra- tai käyttöoikeuden taikka yhteisjärjestelyn tai rasitteen perusteella hallitsemaa rakennuksen tai kiinteistön osaa. Tästä seuraa, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavan järjestelyn osapuolena olevan yhtiön tulisi käytettävissään olevin keinoin varmistua osakkeenomistajan hallintaoikeuden pysyvyydestä. Sopimukseen perustuvan hallintaoikeuden osalta tämä tarkoittaisi muun muassa sopimuksesta johtuvien velvollisuuden (erit. vuokranmaksu) täyttämistä siten, ettei sopimusta voida irtisanoa tai purkaa yhtiöstä johtuvasta syystä. Tästä velvollisuudesta ei ehdoteta säädettäväksi erikseen, vaan hallintaoikeuden pysyvyydestä huolehtiminen yhtiön osalta johtuisi yhtiön johdon yleisestä tehtävästä (vrt. lain 7 luvun 2 §:n 1 momentti hallituksen velvollisuudesta yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä 7 luvun 17 §:n 1 momentti yhtiön päivittäisen hallinnon hoitamisesta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti). Mainittujen velvollisuuksien laiminlyönnistä osakkeenomistajan hallintaoikeutta heikentävällä tavalla voisi seurata vahingonkorvausvastuu.

Pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden perusteena oleva hallintaoikeus voi toisaalta muuttua tai lakata yhtiöstä riippumattomasta syystä. Näin voi tapahtua esimerkiksi määräaikaisen sopimuksen voimassaolon päättyessä, jos pysäköintipaikan hallintaa ei voida järjestää uudella sopimuksella. Tämän johdosta momentissa ehdotetaan mahdollistettavaksi pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muuttaminen ilman

osakkeenomistajan suostumusta silloin, kun hallintaoikeus muuttuu tai lakkaa yhtiöstä riippumattomasta syystä. Suostumusvaatimuksesta yhtiöjärjestyksen muutokselle voitaisiin poiketa silloin, kun osakkeiden tuottama hallintaoikeus kohdistettaisiin aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan. Tämä tarkoittaisi muun muassa sitä, että uuden pysäköintipaikan tulisi olla pinta-alaltaan ja varustelutasoltaan (esim. katettu, sähkö- ja/tai latausmahdollisuuksiltaan) aiempaa vastaava ja sen tulisi sijaita samalla etäisyydellä yhtiön kiinteistöltä ja rakennuksista kuin aiempi pysäköintipaikka.

Voimassa olevan säännöksen 3 momentti siirtyisi edellä esitetyn muutoksen johdosta sisällöltään muuttumattomana uudeksi *5 momentiksi.*

38 §. *Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi sen varmistamiseksi, että siinä tarkoitettu päätös selvitystilasta ja luovutuksesta olisi käyttökelpoinen keino yhtiön toiminnan päättämiseksi silloin, kun toiminnan jatkamisesta aiheutuu osakkeenomistajalle huomattavaa vahinkoa. Muutosehdotukset koskevat erityisesti päätöksen edellytysten selventämistä ja riippumattoman asiantuntijan lausunnon vaatimusta.

Pykälän *1 momentti* vastaisi voimassa olevaa lakia päätöksenteon edellyttämän, yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista laskettavan, vähintään neljän viidesosan määräenemmistön kannatusvaatimuksen osalta. Mainitun enemmistön kannatusta ehdotetaan jatkossakin vaadittavan sen varmistamiseksi, että päätös olisi kokonaisuutena arvioiden yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien edun mukainen.

Voimassa olevaa lakia vastaavasti päätöksen edellytyksenä olisi momentin *1 kohdan* mukaan yhtiön toiminnan jatkamisesta osakkeenomistajille aiheutuvan huomattavan vahingon toteaminen. Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että huomattavan vahingon aiheutumisessa otettaisiin huomioon yhtiön vastuulla olevan kunnossapidon lisäksi myös osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapito. Kunnossapitovastuun jakautuessa lain olettamasääntöjen mukaisesti, olisi huomattavan vahingon aiheutumisen kannalta voimassa olevaa lakia vastaavasti merkitystä yleensä lähinnä yhtiön kunnossapitovastuun toteuttamisesta aiheutuvalla vahingolla. Toisaalta yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa lain olettamasääntöihin perustuvasta kunnossapitovastuun jaosta siten, että säännöksessä tarkoitettua huomattavaa vahinkoa aiheutuu myös osakkeenomistajien vastuulla olevasta kunnossapidosta. Myös tällaisissa tapauksissa voi olla perusteltua osakkeenomistajille aiheutuvan huomattavan vahingon välttämiseksi päättää luovutuksesta ja selvitystilasta säännöksessä mainituilla edellytyksillä. Vaatimuksesta

vahingon aiheutumista osakkeenomistajille sekä lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetusta yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraa, että osakkeenomistajien vastuulla olevasta kunnossapidosta aiheutuvan huomattavan vahingon tulisi koskea kaikkia yhtiön osakkeenomistajia. Yhdenvertaisuusperiaatteen sekä osakkeenomistajien perusteltujen odotusten kannalta ei ole asianmukaista, jos vain joillekin osakkeenomistajille lain olettamasäännöstä poikkeavasta kunnossapitovastuun jaosta aiheutuva vahinko mahdollistaisi lain lähtökohtana olevasta yksimielisyysvaatimuksesta poikkeamisen.

Momentin 1 kohdan mukaan päätöksen edellytyksenä olisi yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapidon osakkeenomistajille tuottama huomattava vahinko. Säännöksen muotoilu vastaa aiemman asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n 3 momenttia. Voimassa olevasta laista poiketen huomattavan vahingon arvioinnissa ei olisi erikseen arvioitava vahingon aiheutumista osakkeiden arvon ja osakehuoneistojen käytettävyyden kannalta. Tällaisesta arviosta ehdotetaan luovuttavaksi sen johdosta, että osakkeiden arvoon ja käytettävyyteen liittyvien osakkeenomistajien odotusten ja tarpeiden arviointi ja vertailu on käytännössä vaikeaa ja voi aiheuttaa tarpeetonta oikeudellista epäselvyyttä.

Käytännössä huomattavan vahingon vaatimuksesta seuraa yleensä se, ettei luovutuksesta ja selvitystilasta päätettäessä ole varteen otettavia mahdollisuuksia yhtiön toiminnan jatkamiseen sellaisella taloudellisesti kannattavalla tavalla, joka olisi omiaan turvaamaan osakehuoneistoon käyttöön liittyvien tarpeiden toteutumisen pidemmällä aikavälillä. Osakehuoneistojen käyttöön liittyvät osakkeenomistajien tarpeet ehdotetaan otettavaksi huomioon päätöksentekomenettelyä (mm. riittävä kokouskutsuaika ja päätösehdotuksen sisältö), yhtiön nettovarojen jakoa ja osakkeenomistajien hallintaoikeuden jatkumista päätöksen jälkeen koskevissa säännöksissä.

Momentin *2 kohdan* lähtökohtana oleva vaatimus purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakamisesta osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa vastaisi voimassa olevaa lakia. Tämä ensisijainen vaatimus ehdotetaan säilytettäväksi sen johdosta, että luovutusta ja selvitystilaa koskeva yhtiökokouksen päätös tarkoittaa käytännössä yhtiön kaikkien osakkeiden ja osakehuoneistojen luovuttamista osakkeiden luovuttamisessa yleensä noudatettavien menettelyjen sijaan. Lähtökohtaisesti osakkeenomistajalla on oikeus luottaa siihen, että tämä voi luovuttaa osakkeensa vapaaehtoisin kaupoin käypään hintaan.

Kohdassa ehdotetaan toisaalta otettavaksi huomioon, ettei osakkeille välttämättä ei ole lainkaan markkinaehtoista kysyntää. Osakkeenomistajat eivät voi tällöin luovuttaa osakkeitaan vapaaehtoisella kaupalla sellaiseen käypään hintaan, johon

vaikuttaisivat osakehuoneiston kunto tai muut yksilölliset ominaisuudet taikka yhtiöjärjestykseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet. Kunkin yhtiön osakeryhmän ja huoneiston markkina-arvo tällaisessa tilanteissa on yhtä vähäinen ja osakkeen käypä arvo muodostuu lähinnä siitä, minkälaisen oikeuden osakkeet tuottavat yhtiön nettovarojen jaossa. Lain 1 luvun 10 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen sekä yhtiön varojen jaossa ja osakeannissa noudatettavien yleisten periaatteiden mukaista on tällöin jakaa purkautuvan yhtiön nettovarat samassa suhteessa kuin osakkeenomistajilla on yhtiön osakkeita. Mainittua ehdotetaan kohdassa nettovarojen toissijaiseksi jakoperusteeksi. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää ja helpottaa nettovarojen jakoa.

Netto-omaisuuden jakoperusteen kannalta merkityksellinen kunkin osakeryhmän ja -huoneiston käypä arvo tai arvottomuus tulisi todettavaksi jäljempänä pykälän 3 momentissa tarkoitetun riippumattoman asiantuntijan arvion perusteella. Käytännössä yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteen merkitystä usein rajoittaa se, ettei yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisesta säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa ole saatavissa merkittäviä velkojen maksun jälkeen jaettavissa olevia varoja.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamista koskevan päätösehdotuksen vähimmäissisällöstä. Momentin *1-4 kohdat* vastaisivat voimassa olevaa lakia. Lakia sovellettaessa on käynyt ilmi tarve yhtiön toiminnan lopettamiseen siten, että yhtiö itse vastaa rakennusten purkamisesta, minkä jälkeen yhtiön kiinteistö luovutetaan edelleen. Laista ei seuraa estettä sille, että tällaisesta järjestelystä määrätään osana momentin 1 kohdan mukaisia kiinteistön luovutusehtoja tämän pykälän 6 momentissa osakkeenomistajan hallintaoikeuden jatkumisesta säädetty huomioon ottaen. Momentin 1 kohdassa tarkoitettujen luovutusehtojen ja 2 kohdassa tarkoitettujen selvitysmenettelyn ehtojen laatimisessa voi olla perusteltua ottaa huomioon se, minkälaiset omaisuuden luovuttamiseen liittyvät toimet on tarkoituksenmukaista toteuttaa ennen yhtiön selvitystilaan asettamista toimivan tavanomaisen hallinnon toimesta, ja mitkä toimet on tarkoituksenmukaista jättää lain 22 luvun 9 §:n mukaan valittavien selvitysmiesten hoidettavaksi.

Momentin 4 kohdassa tarkoitetun purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteen osalta päätösehdotuksesta voisi edellä 1 momentin 2 kohtaa vastaavasti käydä osakehuoneistojen yksilöllisten käypien arvojen sijasta ilmi se, että huoneistoilla ei ole markkinaehtoista jälleenmyyntiarvoa, minkä johdosta omaisuuden jakoperusteeksi ehdotetaan osakeomistuksen suhdetta. Osakehuoneistojen käypiä arvoja koskevasta riippumattoman asiantuntijan arviosta ehdotetaan säädettäväksi jäljempänä pykälän 3 momentissa.

Momentin *5 kohdan* mukaan päätösehdotuksessa olisi oltava selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä. Kohdan perusteella päätösehdotuksessa olisi esitettävä ne pääasialliset syyt, joiden johdosta yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Huomattava vahinko muodostuu tyypillisesti siitä, että yhtiön merkittävien kunnossapitotarpeiden edellyttämien töiden teettämisestä aiheutuu osakkeenomistajille huomattavia kustannuksia, jotka eivät tosiasiassa paranna osakehuoneistojen arvoa. Osakkeenomistajille aiheutuva haitta on suurimmillaan silloin, kun osakehuoneistot ovat jo käyneet arvottomiksi ja/tai niiden käyminen arvottomaksi on selkeästi näköpiirissä. Tällaisissa tilanteissa ei yleensä ole edellytyksiä yhtiön toiminnan jatkamiseen myöskään osakehuoneistojen käytettävyyden varmistamiseksi pidemmällä aikavälillä. Kohdassa vaaditun selvityksen asianmukaisuuden varmistamiseksi pykälän 3 momentissa edellytetään päätösehdotukseen liitettäväksi riippumattoman asiantuntijan arvio osakehuoneistojen käyvistä arvoista sekä yhtiön kunnossapitotarpeesta.

Päätösehdotukseen ei nimenomaisesti edellytetä otettavaksi selvitystä yhtiön kiinteistöjen tai rakennusten taikka osakehuoneistojen oletetusta arvon kehityksestä. Käytännössä mainitut seikat ovat usein säännöstä sovellettaessa pääteltävissä olosuhteista sekä päätösehdotuksen muusta sisällöstä (ks. erit. momentin 6 kohta kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista). Päätösehdotukseen ei edellytetä myöskään nimenomaisesti otettavaksi selvitystä yhtiön mahdollisuudesta rahoituksen saamiseen kunnossapitotarpeiden toteuttamiseksi. Käytännössä rahoituksen saatavuudella voi olla olennainen merkitys yhtiön toimintaedellytysten kannalta. Laista ei toisaalta seuraa estettä mainittujen seikkojen selvittämiseksi osana luovutuksen syitä.

Käytännössä kohdassa tarkoitetut luovutuksen syyt voivat liittyä esimerkiksi siihen, että alueella ei ole rakennemuutoksesta johtuen enää markkinaehtoista kysyntää osakehuoneistoille ja yhtiön rakennukseen ja kiinteistöön kohdistuu mittavia kunnossapitotarpeita. Päätöksen edellytyksenä olevalta huomattavalta vahingolta ei siten edellytetä esimerkiksi äkillisyyttä tai yllättävyyttä (vrt. esim. vakuutusten tyypilliset sopimusehdot), vaan huomattavan vahingon aiheutuminen voi johtua pidemmällä aikavälillä tiedossa olleista syistä. Huomattava vahinko voi lisäksi ilmetä yhtiön rakennuksen välittömän käyttökelvottomuuden sijasta osakkeenomistajille koituvana taloudellisena vahinkona.

Momentin *6 ja 7 kohta* vastaisivat pitkälti voimassa olevan momentin 7 ja 8 kohtia. Momentin 6 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että kohdassa mainituista seikoista riittäisi ”selvityksen” sijasta ”tieto”. Käytännössä kohdan vaatimuksen toteamiseksi riittäisi, että päätösehdotuksesta käy ilmi yhtiön kiinteistön kaavoituksellinen

tilanne. Muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista tulisi ilmoittaa vain sikäli, kuin sellaisia olisi tiedoissa. Käytännössä kiinteistön arvon toteamisen kannalta kohdassa edellytettyä suurempi merkitys olisi 3 momentissa tarkoitetulla riippumattoman asiantuntijan arviolla.

Pykälän *3 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi päätösehdotukseen liitettävästä riippumattoman asiantuntijan arviosta. Ehdotus johtuu siitä, ettei laissa jatkossa edellytettäisi erillistä luvun 41 §:ssä tarkoitetun riippumattoman asiantuntijan lausuntoa selvitystilaa ja luovutusta koskevasta päätösehdotuksesta. Ehdotuksilla on tarkoitus vähentää päätöksen tekemisestä aiheutuvia kustannuksia, mutta samalla varmistaa, että määräenemmistöpäätöksen edellytyksenä oleva huomattava vahinko ja yhtiön nettovarojen asianmukainen jakaminen tulevat todetuksi osakkeenomistajan oikeussuojan kannalta riittävällä tavalla.

Voimassa olevan säännöksen 3 momentin riippumattoman asiantuntijan vaatimuksen tapaan myös ehdotuksessa tarkoitetulta asiantuntijalta edellytettäisiin riippumattomuutta suhteessa toimeksiantajayhtiöön, sen johtoon ja osakkaisiin sekä kohteen ostajaan, tämän rahoittajiin, rakentajiin ja suunnittelijoihin. Kielletty riippuvuussuhde voisi syntyä johdon jäsenyyden, toimi-, työ- tai toimeksiantosuhteen, omistuksen tai muun määräysvallan tai huomattavan vaikutusvallan perusteella. Voimassa olevasta laista poiketen päätösehdotukseen liitettävän arvion laativalta riippumattomalta asiantuntijalta ei edellytettäisi erityistä kiinteistöjuridiikan asiantuntemusta, vaan arvion antamiseksi riittävää olisi asunto-osakeyhtiön kiinteistön ja rakennuksen teknisen kunnon ja markkina-arvon ja osakehuoneistojen markkina-arvon määrityksen osaaminen. Käytännössä säännöksessä tarkoitetun arvion kannalta merkityksellistä asiantuntemusta voi olla esimerkiksi Keskuskauppakamarin hyväksymällä auktorisoidulla kiinteistöarvioijalla (AKA) tai kiinteistönarvioitsijalla (KHK).

Riippumattoman asiantuntijan olisi momentin *1 kohdan* perusteella arvioitava yhtiön kiinteistön ja rakennuksen sekä osakkeenomistajien osakeryhmien ja osakehuoneistojen käyvät arvot välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen. Kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen kunnon ja muiden ominaisuuksien ohella käypiin arvoihin voi olennaisesti vaikuttaa esimerkiksi rakennemuutoksesta johtuva alueellinen markkinakysyntä.

Momentin *2 kohdan* perusteella riippumattoman asiantuntijan olisi arvioitava myös sellainen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarve yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista.

Se, kuinka pitkälle menevää tapauskohtaista selvittämistä kunnossapitotarpeesta edellytettäisiin, määräytyisi tapauskohtaisesti. Jos yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen sekä osakehuoneistojen vähäinen arvo tai arvottomuus on selkeästi pääteltävissä momentin 1 kohdan perusteella esitettävästä arviosta, ei kunnossapitotarpeen arvioimiseksi olisi tarpeen tehdä pitkälle meneviä rakenteellisia tai teknisiä selvityksiä esimerkiksi yhtiön rakennusten tai järjestelmien kunnosta, vaan yleisemmät luotettavat, esimerkiksi rakennuksen perusjärjestelmien ikään ja toteutustapaan sekä niiden perusteella pääteltävissä olevaan korjaustarpeeseen perustuvat, arviot olisivat riittäviä.

Pykälän *4 momentti* vastaisi voimassa olevaa lakia.

Pykälän *5 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi yhtiön ja osakkeenomistajien kunnossapitovastuun rajoittamisesta pykälässä tarkoitetun selvitystilaa ja luovutusta koskevan päätöksen jälkeen. Säännös on tarpeen kunnossapitoon kuluvien tarpeettomien kulujen välttämiseksi siinä vaiheessa, kun tiedetään, ettei yhtiön toimintaa ole tarkoitus jatkaa. Ehdotus vastaa pääosin voimassa olevan lain 6 luvun 39 §:n 7 momentin säännöstä yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta purkamista ja uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen jälkeen. Momentissa ei toisaalta velvoiteta yhtiötä tai osakkeenomistajaa kunnossapitoon, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Vaatimusta on pidetty tarpeettoman epäselvänä ja sen on katsottu voivan säännöksessä tarkoitettuna väliaikana johtaa tarpeettoman laajaan kunnossapitovastuuseen. Kunnossapidon olisi kuitenkin aina oltava asumisen terveysoloja koskevien vähimmäisvaatimusten mukaista (vrt. HE 210/2018 vp, s. 58). Yhtiön jäljellä olevan toiminta-ajan lyhyys huomioon ottaen yhtiön edun mukaista voi olla tarjota osakkaan käyttöön vaihtoehtoista huoneistoa, jonka kustannukset yhtiö maksaa.

Momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon myös se, että säännöksen 1 momentissa tarkoitettu yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapidosta osakkeenomistajille aiheutuva huomattava vahinko voi tulla todettavaksi myös tilanteessa, jossa yhtiön kiinteistölle tai rakennukselle ei ole vielä löydetty tai löydettävissä ostajaa. Ilman nimenomaista lain säännöstä on pidetty selvänä, että yhtiökokous voi yksinkertaisella enemmistöllä valtuuttaa hallituksen valmistelemaan säännöksessä tarkoitettua päätöstä. Yksinomaan tällaisesta valtuutuksesta ei kuitenkaan seuraa momentissa ehdotetun tapaista kunnossapitovastuun rajoitusta, joka voi käytännössä olla tarpeen tarpeettomien kulujen välttämiseksi. Tämän johdosta momentissa ehdotetaan säädettäväksi yhtiökokouksen mahdollisuudesta päättää yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun rajaamisesta vain sellaiseen kunnossapitoon, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöä. Koska kunnossapidon tason laskeminen mainitulla tavalla tarkoittaa

käytännössä olennaista, yhtiön olosuhteet huomioon ottaen yleensä lopullista, poikkeamista tavanomaisesta kunnossapidon tasosta, ehdotetaan päätöksen tekemistä pykälän 1 momentissa tarkoitetulla määräenemmistöllä, huomattavan vahingon toteamista sekä tällaisen vahingon toteamista varmentavaa riippumattoman asiantuntijan arviota.

Momentin mukaisesta rajoitetusta kunnossapitovastuusta olisi mainittava osakehuoneistosta annettavassa isännöitsijäntodistuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:n 11 kohdan perusteella. Käytännössä luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen valmistelusta tulisi kyseisen asetuksen kohdan perusteella (”maininta sellaisista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin”) mainita isännöitsijäntodistuksella viimeistään yhtiön hankkiman selvityksen tai asiantuntijan arvion perusteella, jos yhtiö on ryhtynyt jatkotoimiin luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen edistämiseksi .

Sen lisäksi, että kunnossapitovastuun rajoittamisesta momentissa tarkoitetulla tavalla tulisi mainita isännöitsijäntodistuksessa, voi yhtiön kannalta tarkoituksenmukaista olla ottaa yhtiöjärjestykseen asiaa koskeva maininta. Tämän vuoksi momentissa ehdotetaan, että yhtiökokous voisi päättää ottaa yhtiöjärjestykseen maininnan yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun rajoittamisesta momentissa tarkoitetulla tavalla, jos päätöstä kannattaa 1 momentissa tarkoitettu määräenemmistö, yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa ja asiaa koskevassa päätösehdotuksessa olisi 3 momentin mukainen riippumattoman asiantuntijan arvio. Tällaisen määräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen ei olisi pakollista, vaan kunnossapitovastuun rajoittamisesta voitaisiin päättää myös ilman yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Pykälän *6 momentti* vastaa voimassa olevaa lakia.

39 §. *Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta.* Pykälän *7 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi purkamista ja uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeisen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun selventämiseksi. Ehdotuksen mukaan kunnossapitovastuu koskisi pykälässä tarkoitetun päätöksen jälkeen vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Kunnossapitovelvollisuuden arvioinnissa ei sen sijaan ehdotettaisi enää otettavan huomioon tarvetta lisävahingon välttämiseen. Kunnossapito lisävahingon välttämiseksi voi käytännössä johtaa myös sellaiseen kunnossapitoon, joka ei ole purettavan rakennuksen jäljellä olevan elinkaaren lyhyys huomioon ottaen yhtiön ja osakkeenomistajien edun mukaista. Kunnossapitotarvetta

arvioitaessa olisi edelleen otettava huomioon, että yhtiön rakennusten ja osakehuoneistojen olisi oltava asumisen terveysoloja koskevien vähimmäisvaatimusten mukaiset.

43 §. *Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen.* Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi vähemmistöosakkeiden lunastusoikeuden ja -velvollisuuden selventämiseksi. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisen edellytyksenä olevan huomattavan vahingon arvioinnissa ei erikseen kiinnitettäisi huomiota osakkeiden arvoon ja osakehuoneistojen käytettävyyteen. Huomattavan vahingon arvioinnissa voitaisiin lisäksi ottaa huomioon yhtiön osakkeenomistajan vastuulla olevasta yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapidosta aiheutuva vahinko. Edellytyksiä olisi arvioitava edellä 38 §:n 1 momentin säännöskohtaisissa perusteluissa mainituin kriteerein.

7 luku Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

6 §. *Hallituksen pöytäkirja ja osakehuoneistoa koskevat asiakirjat.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jossa säädetään osakkeenomistajan tiedonsaantioikeudesta yhtiöllä olevista, tämän huoneistoa koskevista asiakirjoista. Pykälän otsikkoa ehdotetaan täydennettäväksi uutta momenttia vastaavasti.

Ehdotetun momentin mukaan osakkeenomistajalla olisi oikeus saada viipymättä jäljennös tällaisesta osakehuoneistoaan koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin kannalta.

Osakehuoneiston käytön kannalta merkitystä voi olla yhtiöllä olevilla huoneiston kunto- ja vahinkoraporteilla, joiden perusteella osakkeenomistaja voi esimerkiksi arvioida perusteita tältä perittävän yhtiövastikkeen alentamiseen huoneiston käyttötarkoituksen mukaisen käytön estymisen johdosta (vrt. AOYL 3:5 §) tai vahingonkorvauksen vaatimiseen yhtiöltä kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnin tai väärin suoritetun rakennustyön aiheuttamasta vahingosta. Kunto- ja vahinkoraporttien ohella muun muassa yhtiöllä olevat huoneistoa koskevat korjaustapaehdotukset, kunnossapitotyön valvojan lausunnot ja huomautukset, korjaussuunnitelmat, rakenne- ja LVI-piirustukset, käyttöönotto- ja lopputarkastuspöytäkirjat sekä pohjakuvat voivat olla osakkeenomistajan kannalta merkityksellisiä huoneiston kunnossapitotarpeen, kunnossapitovastuun jaon sekä osakkeenomistajan muutostöiden mahdollisuuksien arvioinnin kannalta. Osakkeenomistajan tiedonsaanti voi olla tarpeen myös sen arvioimiseksi, missä laajuudessa yhtiö on toteuttanut osakehuoneistoon kohdistuvia korjauksia.

Osakkeenomistajan oikeuksien kannalta tieto osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta voi olla tarpeen muun muassa sen arvioimiseksi, voiko osakkeenomistaja vaatia vahingonkorvausta yhtiöltä, vuokralaiseltaan tai muulta huoneistolle aiheutuneen vahingon johdosta.

Momentissa ehdotetaan rajoitettavaksi tietojen antamista silloin, kun niiden antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Rajoitus vastaa sisällöltään lain 6 luvun 25 §:n 2 momentissa säädettyä, jonka perusteella yhtiön johto ei saa osakkeenomistajien kysymyksiin vastatessaan yhtiökokouksessa antaa tietoja, jos niiden antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Osakkeenomistajan kyselyoikeuden rajoituksia vastaavasti tiedon antamisesta yhtiöllä olevasta osakehuoneistoa koskevasta asiakirjasta saisi kieltäytyä lähinnä osakkaiden ja asukkaiden salassa pidettävien henkilötietojen ja yhtiön yhteistyökumppanien liikesalaisuuksien osalta. Arvioitaessa sitä, mitä on pidettävä yhteistyökumppanin liikesalaisuutena voitaisiin huomiota kiinnittää muun muassa siihen, onko yhteistyökumppani itse rajoittanut tietojen luovuttamista liikesalaisuuteen vedoten. Yleensä asunto-osakeyhtiössä on henkilötietojen lisäksi hyvin vähän sellaisia osakehuoneistoa koskevia tietoja, joita yhtiön johto voisi kieltäytyä antamasta. Vaikka asiakirja sisältäisi salassa pidettäviä henkilö- tai muita tietoja, ei koko asiakirjan luovuttamisesta voisi sillä perusteella kieltäytyä, vaan asiakirja olisi annettava tällaiset tiedot peitettyinä tai poistettuina.

Momentissa tarkoitetuissa asiakirjoissa voi olla yhtiön muiden nykyisten tai entisten osakkaiden taikka asukkaiden henkilötietoja, kuten esimerkiksi nimiä, yhteystietoja taikka valokuvia, joista on tunnistettavissa esimerkiksi muun osakkaan tai asukkaan henkilötietoa. Tällaisten tietojen luovuttamista rajoittaa yleinen tietosuojalainsäädäntö ja niiden luovuttamisen rajoittamiseen on säännöstä sovellettaessa kiinnitettävä asianmukaista huomiota. Henkilötietojen minimoinnin periaatteiden mukaista on muutenkin, että yhtiö kiinnittää erilaisia selvityksiä ja muita asiakirjoja laatiessaan ja hankkiessaan huomiota siihen, ettei tällaisiin asiakirjoihin oteta tarpeettomia henkilötietoja. Näin toimimalla voidaan varautua myös siihen, että tietojen peittäminen tai poistaminen asiakirjoista ei tarpeettomasti heikennä osakkeenomistajalle annettavien jäljennösten luettavuutta. Yhtiön muiden osakkeenomistajien ja asukkaiden henkilötietojen luovuttamista rajoittaisi myös se, että ehdotus koskee lähtökohtaisesti vain osakehuoneistoa, jonka hallintaan osakkeenomistajan osakkeet tuottavat hallintaoikeuden.

Tiedonsaantioikeus ei lähtökohtaisesti koskisi esimerkiksi toisessa osakehuoneistossa toteutettua tutkimusraporttia, vaikka huoneistojen tekninen toteutustapa olisi samanlainen tai yhtiön alueella toteutettujen tutkimusten raportteja. Poikkeuksen tästä muodostaisivat lähinnä toista osakehuoneistoa koskevat asiakirjat, kuten

vahinkoraportit, jotka voivat olla tarpeen sen arvioimiseksi, onko tietoa pyytävän osakkeenomistajan osakehuoneistolle aiheutunut vahinkoa toisen osakkeenomistajan huoneiston kunnossapidon tai huolellisen hoidon laiminlyönnistä.

Ehdotetun säännöksen nojalla osakkeenomistajalla olisi oikeus saada tieto yhtiölle tehdyistä kirjallisista häiriöilmoituksista. Osakkaiden ja asukkaiden henkilötietojen suojasta johtuen tiedonsaantioikeus kattaisi kuitenkin vain sen, minkälaista häiriötä ja minä ajankohtina osakehuoneiston käytöstä olisi yhtiölle ilmoitettu aiheutuvan. Osakkeenomistajalla ei olisi yksin ehdotetun säännöksen perusteella oikeutta saada tietoa siitä, kuka häiriöstä on yhtiölle ilmoittanut eikä jäljennöksiä häiriöilmoituksista. Yhtiö voisi kuitenkin luovuttaa myös häiriöilmoitukset tehneiden henkilöiden nimet ja yhteystiedot, jos nämä siihen suostuvat.

Tiedonsaantioikeus koskisi vain sellaisia huoneistoa koskevia asiakirjoja, joita yhtiöllä on hallussaan. Säännöksestä ei seuraisi velvollisuutta tiettyjen asiakirjojen laatimiseen tai hankkimiseen, mitä arvioitaisiin tarvittaessa lain muiden säännösten perusteella. Jäljennös yhtiön hallussa olevasta asiakirjasta tulisi antaa kirjallisesti, mikä tarkoittaisi käytännössä paperisen tai sähköisen jäljennöksen toimittamista osakkeenomistajalle. Jäljennöksen toimittamisesta aiheutuvat, säännöksen perusteella osakkeenomistajalta perittävät kohtuulliset kulut, jäänevät yleensä kirjallisen toimittamisen osalta vähäisiksi (esim. tulostus- ja postituskustannukset), jos yhtiön asiakirjahallinto on asianmukaisesti järjestetty eikä kustannuksia sähköisestä toimittamisesta välttämättä aiheudu lainkaan. Tiedon antaminen edellyttäisi osakkeenomistajan pyyntöä ja sitä, että osakkeenomistaja pystyisi riittävällä tavalla yksilöimään asiakirjan, johon pyyntö kohdistuu.

Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa osakkeenomistajan tietojensaantiin muulla laissa säädetyllä perusteella. Osakkeenomistajalla säilyisi siten ensinnäkin sekä nykyisen laajuinen kyselyoikeus yhtiökokouksessa että oikeus saada tieto hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa yhtiön osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. Erityisesti asuntokauppatilanteita varten osakkeenomistajalla olisi lisäksi jatkossakin nykyistä vastaava isännöitsijäntodistusta koskevaan sääntelyyn perustuva oikeus saada ehdotettua säännöstä laajemmin tarvittavia yhtiötä ja osakehuoneistoa koskevia tietoja ja asiakirjoja.

Asiakirjan antamisesta voi toisaalta aiheutua yhtiön hallinnolle kuluja esimerkiksi, jos jäljennöksestä on tarpeen peittää tai poistaa tietoja, joita ehdotettu osakkeenomistajan tiedonsaantioikeus ei kata. Myös asiakirjan yksilöinti ja hakeminen yhtiön tai isännöinnin asianhallintajärjestelmästä tai arkistosta voi edellyttää työtä. On mahdollista, että kyseessä on työ, josta isännöitsijällä on isännöintisopimuksen

perusteella oikeus veloittaa yhtiötä. Tällaiset kustannukset tulisivat arvioitavaksi tapauskohtaisesti ja asiakirjan antamisesta perittävän kustannuksen vahvistavan hallituksen tulisi tarvittaessa selvittää ja eritellä, mistä osakkeenomistajalta perittävä maksu muodostuu. Yhtiölle aiheutuneita kustannuksia korkeampien maksujen perimistä asiakirjan antamisesta ei tulisi käyttää keinona ehdotetun osakkeenomistajan tiedonsaantioikeuden rajoittamiseksi.

Asiakirjajäljennöksen antamista viivytyksettä arvioitaisiin tapauskohtaisesti. Arvioinnissa merkitystä olisi esimerkiksi sillä, onko yhtiö ammattimaisen isännöinnin piirissä sekä sillä, minkä verran työtä osakkeenomistajalle toimitettavan jäljennöksen laatiminen voi edellyttää tietojen rajaamisen tai peittämisen johdosta. Viivytyksettömyyden arvioinnissa voitaisiin kiinnittää huomiota myös siihen, mihin tarkoitukseen osakkeenomistaja asiakirjaa tarvitsee. Viivyttelyä asiakirjan antamisessa, samoin kuin velvollisuuden laiminlyöntiä, arvioitaisiin viime kädessä johdon vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn perusteella.

8 luku Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

1 §. *Pääsy osakehuoneistoon.* Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi osakehuoneistossa käynnistä sopimisen ja käynnin toteuttamisen selventämiseksi. Ehdotusten tarkoituksena on lain lukemisen helpottamisen lisäksi vähentää tarpeettomia erimielisyyksiä yhtiön, osakkeenomistajien ja osakehuoneiston haltijoiden kesken. Ehdotus perustuu hyvään yhtiökäytäntöön ja sen valmistelussa on soveltuvin osin otettu huomioon asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin valmisteilla olevat muutokset. Pykälän *1 momentti* huoneistoon pääsyn perusteista ja *2 momentti* käynnin järjestämisestä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana ajankohtana vastaisivat voimassa olevaa lakia.

Pykälän *3 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi säännös sen varalta, että sopivaa aikaa osakehuoneistossa käynnille ei saada sovittua osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä. Käynti voitaisiin tällöin toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua siitä, kun riittävä vastausaika käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun on päättynyt ja kun käynnin ajankohdasta on ilmoitettu osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle etukäteen. Säännöksessä tarkoitettu tilanne voi olla käsillä, jos osakkeenomistaja tai osakehuoneiston haltija jättää tälle varatussa riittävässä ajassa kokonaan vastaamatta yhtiön tiedusteluun sopivasta käynnin ajankohdasta. Samoin voi olla, jos osakkeenomistaja tai huoneiston haltija vastaa hänelle varatussa vastausajassa yhtiön tiedusteluun, mutta hylkää kaikki ehdotetut ajankohdat eikä ehdota sellaista ajankohtaa, jota voidaan pitää sopivana.

Osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle tulisi varata riittävä vastausaika huoneistossa käynnin ajankohtaa koskevaan tiedusteluun. Heille tulisi myös etukäteen ilmoittaa ajankohta, jolloin huoneistoon aiotaan tulla käymään, kuten myös se, että käynti huoneistossa voidaan toteuttaa vastausajan päättymisen jälkeen, vaikka osakkeenomistaja tai huoneiston haltija ei vastaisikaan tiedusteluun. Ilmoitus voitaisiin antaa samalla, kun osakkeenomistajalta ja huoneiston haltijalta tiedustellaan sopivaa ajankohtaa huoneistossa käynnille. Ilmoituksesta tulisi käydä ilmi se, että huoneistossa voidaan käydä myös siinä tapauksessa, että osakkeenomistaja tai huoneiston haltija hylkää ehdotetut ajat eikä itse ehdota sopivaa aikaa.

Laissa ei ehdoteta erikseen säädettäväksi ilmoituksesta silloin, kun huoneistossa käydään muuna kuin osakkeenomistajalle tai huoneiston haltijalle sopivana ajankohtana työn kiireellisyyden tai laadun johdosta. Näissäkin tilanteissa voi olla perusteltua ilmoittaa käynnin ajankohdasta ennalta mahdollisuuksien mukaan (esim. kun useassa huoneistossa käytäessä on mahdotonta löytää kaikille kysymykseen tuleville osakkeenomistajille ja huoneiston haltijoille sopivaa ajankohtaa).

Osakehuoneistoon voitaisiin lisäksi mennä vasta, kun osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle varatun vastausajan loppumisesta on kulunut kohtuullinen aika. Vastausajan riittävyyden ja kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa olisi otettava huomioon huoneistossa käynnin syy eli asian laatu ja kiireellisyys. Jos osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan ehdottama ajankohta on kohtuullinen, käynti huoneistoon tulisi ensisijaisesti toteuttaa kyseisenä ajankohtana.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädettäisiin siitä, että osakehuoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus, josta ilmenevät käynnin syy sekä tieto ilmoituksen jättäjästä ja yhteystiedoista. Säännöstä sovellettaisiin silloin, kun käynnin ajankohdasta ei ole sovittu osakkeenomistajan ja huoneiston haltijan kanssa. Tällaisia tilanteita olisivat pykälän 2 momentissa tarkoitettujen tilanteiden (ts. käynti sopivana ajankohtana ei ole järjestettävissä asian kiireellisyyden tai työn laadun johdosta) lisäksi 3 momentissa tarkoitetut tilanteet, joissa käynnin ajankohdasta sopiminen estyy osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä. Ilmoituksessa ei olisi tarpeen kertoa erikseen huoneistossa tehdyistä toimista, joskin nämä käynevät yleensä riittävällä tavalla ilmi ilmoitettaessa säännöksen mukaisesti huoneistossa käynnin syy. Jos osakkeenomistaja tai osakehuoneiston haltija haluaisi tietää lisää huoneistokäynnistä, tämä voisi olla yhteydessä ilmoituksessa mainittuun tahoon.

Edellä esitettyjen muutosten johdosta pykälän voimassa oleva 3 momentti siirtyisi sisällöltään muuttumattomana uudeksi *5 momentiksi.*

Pykälän *6 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi siitä, että osakehuoneistoon pääsyä, huoneistokäynnistä sopimista ja käynnin järjestämistä koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös silloin, kun yhtiöllä on tarve päästä osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen. Voimassa olevassa laissa ei ole asiaa koskevaa säännöstä, jota on pidetty käytännössä tarpeellisena sen johdosta, että yhtiöllä voi olla tarve myös tällaiseen tilaan pääsemiseen tilan kunnon ja hoidon valvomista tai tilassa suoritettavaa kunnossapitotyötä taikka sen valvomista varten.

2 §. *Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.* Pykälän *1 momentin* hallintaanottoperusteita ehdotetaan selvennettäväksi ja täydennettäväksi. Tarkoituksena on mahdollistaa osakkeenomistajasta tai muusta huoneiston haltijasta johtuviin häiriötilanteisiin puuttuminen silloin, kun se on perusteltua yhtiölle ja/tai muille osakkeenomistajille ja asukkaille aiheutuvan vähäistä suuremman haitan tai häiriön lakkauttamiseksi. Säännös ilmentää yhteisöasumisessa noudatettavaa yleistä periaatetta, jonka mukaan osakkaat ja asukkaat eivät ole velvollisia sietämään toisen osakehuoneiston käytöstä tai huoneiston haltijan menettelystä johtuvaa vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä. Momenttia ehdotetaan täydennettäväksi myös osakehuoneiston lyhytaikaiseen vuokraamiseen sovellettavan sääntelyn selventämiseksi. Ehdotus liittyy hallitusohjelman tavoitteeseen lyhytvuokrauksen edellytysten turvaamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisen helpottamisesta.

Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 kohta*, jonka perusteella yhtiö voisi puuttua lyhytvuokrauksesta yhtiölle, osakkeenomistajille ja/tai asukkaille aiheutuviin merkittäviin haittavaikutuksiin. Ehdotuksen perusteella yhtiökokous voisi päättää asuinhuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, jos sen toistuvasta lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa.

Säännöksessä tai muuallakaan laissa ei ehdoteta erikseen määriteltäväksi, mitä lyhytaikaisella vuokraamisella tarkoitetaan. Nimenomainen määritelmä ei ole tarpeen sen johdosta, että ehdotetun hallintaanottoperusteen soveltamisen kannalta erityistä merkitystä on lähinnä tällaisesta käytöstä aiheutuvalla asuinkäytöstä poikkeavalla merkittävällä lisäkustannuksella tai muulla haitalla. Silloin, kun hallintaanoton kynnyksen ylittävää kustannusta tai muuta haittaa aiheutuu, olisi säännöstä sovellettaessa yleensä selkeästi todettavissa, että kyse on asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokrauksesta. Käytännössä säännöksessä tarkoitettua merkittävää lisäkustannusta tai muuta haittaa voinee yleensä aiheutua vain asuinhuoneiston toistuvasta lyhytvuokrauksesta. Yksittäisen vuokrasopimusten kestoon ja tällä perusteella arvioitavaan lyhytvuokrauspäivien kokonaismäärään esimerkiksi kalenterivuodessa perustuvat kaavamaiset rajoitukset

lyhytvuokraukselle asunto-osakeyhtiölaissa olisivat ongelmallisia osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden sisällön, osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn johdonmukaisuuden sekä tällaisten rajoitusten valvonnan ja niiden vastaiseen lyhytvuokraukseen puuttumisen käytännön toteutuksen kannalta.

Ehdotuksen mukainen lyhytvuokrauksesta aiheutuvan merkittävän lisäkustannuksen tai muun merkittävän haitan arviointi vastaisi sisällöltään pitkälti voimassa olevan momentin 3 kohdan mukaisen osakehuoneiston oleelliseen yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen vastaisen käytön tapauskohtaista arviointia. Nimenomaisen säännöksen arvioidaan kuitenkin olevan tarpeen ja helpottavan lain lukemista sen johdosta, että lyhytvuokrauksen sallittavuudesta asunto-osakeyhtiölain kannalta on ollut epäselvyyttä.

Muita momentissa tarkoitettuja hallintaanottoperusteita vastaavasti myös ehdotettua lyhytvuokraukseen sovellettavaa perustetta arvioitaisiin tapauskohtaisesti, kaikki asiaan vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen. Näin voidaan varmistua siitä, että asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä ei yhtäältä ennalta kaavamaisesti rajoiteta lyhytvuokrausta, josta ei aiheudu merkittäviä kustannuksia tai haittoja eikä toisaalta sallita sellaista lyhytvuokrausta, josta mainitunlaista kustannusta tai haittaa tosiasiassa aiheutuu. Taloyhtiöiden erilaiset olosuhteet ja lyhytvuokrauksen järjestämisen tavat huomioon ottaen ennalta ei voida sanoa, että lyhytvuokrauksella on tai ei ole säännöksessä tarkoitettuja asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä vaikutuksia.

Nykyisiä osakehuoneiston hallintaanottoperusteita koskevaa oikeuskäytäntöä vastaavasti säännöksessä tarkoitetun lisäkustannuksen tai haitan arvioinnissa kiinnitettäisiin huomiota siihen, poikkeavatko ne merkittävästi osakehuoneiston tavanomaisesta asuinkäytöstä. Säännöstä sovellettaessa osakehuoneistojen tavanomaiseen asuinkäyttöön ei voitaisi olettaa liittyvän se, että yhtiön osakkaat ja asukkaat tuntevat toisensa. Oikeuskäytännössä (KKO:1992:9) asuinkäytöstä poikkeavana vähäisenä häiriönä on pidetty esimerkiksi sitä, että eräät asukkaat olivat joitakin kertoja heränneet ääniin, joita on syntynyt osakehuoneistossa tai yhtiön tiloissa. Häiriön merkittävyyden arvioinnissa kiinnitettiin tällöin huomiota siihen, ettei tämä ole tapahtunut sellaiseen aikaan, jolloin asuintaloissa yleensä edellytetään vältettävän äänekästä toimintaa. Säännöksessä tarkoitetun merkittävän haitan arvioinnissa tulisi ottaa huomioon myös se, rajoittaako tai vaikeuttaako se yhtiön muiden osakehuoneistojen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Myös ehdotettua hallintaanottoperustetta sovellettaessa pykälän 2 momentin rikkomuksen vähäistä suuremman merkityksen vaatimuksesta johtuu, etteivät vähäiset poikkeamat muiden osakkaiden ja asukkaiden yksilöllisistä asuinviihtyvyyteen liittyvistä odotuksista vielä oikeuttaisi hallintaanottoon. Käytännössä

lyhytvuokrausta harjoittava osakkeenomistaja voi vuokralaisen valinnalla ja ohjeistuksella sekä huoneiston käytöstä mahdollisesti tehtäviin häiriö- ja muihin vastaaviin ilmoituksiin nopeasti reagoimalla rajoittaa säännöksessä tarkoitetun tavanomaisesta asumisesta aiheutuvan haitan aiheutumista.

Ehdotuksen lähtökohtana on, että asunto-osakeyhtiölain mukaisia osakehuoneiston hallintaanottoperusteita sovellettaessa merkitystä on huoneiston yhtiöjärjestykseen perustuvalla asumistarkoituksella ja siitä johtuvilla osakkaiden ja asukkaiden perustelluilla odotuksilla huoneiston käytöstä ja käytön vaikutuksista. Yhtiön rakennuksen ja huoneistojen rakentamislainsäädännön, kaavamääräysten ja rakentamisluvan perusteella määräytyvän nk. rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen valvonta kuuluu rakentamislainsäädännön perusteella kuntien rakennusvalvontaviranomaisille eikä rakentamisoikeudellisella käyttötarkoituksella siten lähtökohtaisesti ole merkitystä asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan ja yhtiön päätettäväksi kuuluvan osakehuoneiston hallintaanoton arvioinnissa. Luonnollisesti mahdollista on, että asuinhuoneiston lyhytvuokraaminen vastoin huoneiston rakentamisoikeudellista käyttötarkoitusta (asuminen) voi samalla tarkoittaa momentin 3 kohdan mukaista huoneiston oleellista yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen vastaista käyttöä tai että lyhytvuokraamisesta vastoin huoneiston rakentamisoikeudellista käyttötarkoitusta voi aiheutua ehdotetussa 4 kohdassa tarkoitettuja asumisesta poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa. Lisäksi mahdollista on, että ehdotetussa 4 kohdassa tarkoitettua yhtiölle ja muille osakkeenomistajille asumisesta poikkeavaa merkittävää haittaa tai kustannusta aiheuttaa rakennusvalvontaviranomaisen yhtiölle lainvoimaisesti osoittama kehotus ja asettama uhkasakko huoneiston rakentamisoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön puuttumiseksi.[135]

135 Työryhmän mietintö laadittaessa tiedossa ei ole ollut, miten ympäristöministeriön toimialaan kuuluvaa rakentamislainsäädäntöä tullaan kehittämään lyhytvuokrausta koskevan hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi. Rakentamislainsäädännöllä ja siihen liittyvällä uhkasakkolain tulkinnalla on merkitystä sen kannalta, voidaanko asunto-osakeyhtiöön kohdistaa kehotus ja uhkasakko osakehuoneiston rakentamisoikeudellisen (asuin)käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön puuttumiseksi. Valvontatoimien tehokkuuden kannalta tarkoituksenmukaista olisi, että kehotukset ja uhkasakko kohdistettaisiin osakkeenomistajaan, jolla osakehuoneiston haltijana on välittömästi mahdollisuus kehotuksen noudattamiseen. Jos tästä poiketen kuitenkin lähdettäisiin siitä, että kehotus ja uhkasakko tai muu rakentamislaista johtuva seuraamus voidaan osakkeenomistajan ohella kohdistaa myös asunto-osakeyhtiöön, tulee yhtiöllä olla käytössään tehokas keino osakehuoneiston käyttöön puuttumiseksi ja uhkasakon tuomitsemiselta tai muulta seuraamukselta välttymiseksi.

Ehdotettua uutta hallintaanottoperustetta sovellettaessa huomiota kiinnitettäisiin lyhytvuokrauksesta aiheutuviin vaikutuksiin kokonaisuutena. Arvioinnissa ei siten olisi merkitystä sillä, kenen tai keiden yksittäisen lyhytvuokralaisen toiminnasta haittaa on aiheutunut tai siihen, onko tai ovatko nämä lyhytvuokralaiset jo poistuneet huoneistosta. Haitan ei ylipäätään tulisi aiheutua yksittäisen lyhytvuokralaisen menettelystä. Lyhytvuokralaisia ei pidettäisi myöskään luvun 3 §:ää sovellettaessa sellaisina vuokralaisina tai muina käyttöoikeuden saaneina, joille hallintaanottopäätöksen edellytyksenä oleva varoitus ja hallintaanottopäätös tulisi antaa tiedoksi.

Muita hallintaanottoperusteita vastaavasti myös ehdotettuun uuteen hallintaanottoperusteeseen sovellettaisiin säännöksen 2 momenttia, jonka mukaan osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Rikkomuksen merkitystä arvioitaisiin tapauskohtaisesti ottamalla huomioon kaikki asiaan vaikuttavat seikat.

Uuden 4 kohdan lisäämisen seurauksena momentin nykyinen 4 kohta siirtyisi sisällöltään muuttumattomana *5 kohdaksi*.

Edellä mainittujen muutosten johdosta momentin *6 kohdaksi* siirtyvää järjestyksen rikkomista koskevaa hallintaanottoperustetta ehdotetaan selvennettäväksi mainitsemalla myös terveyden säilyttäminen. Tarkoituksena on selventää sitä, että hallintaanottoperustetta sovellettaessa voidaan ottaa huomioon myös terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen. Terveyden säilyttämiseksi annettuja säännöksiä on muun muassa tupakkalaissa, jonka perusteella viranomainen voi määrätä tupakointikiellosta asuntoyhteisössä. Myös mainittuun perusteeseen sovellettaisiin pykälän 2 momentin vähäistä suuremman haitan vaatimusta. Säännöksen tarkoituksen on selventää sitä, että rikkomisen arviointi ei voi perustua hallituksen ja yhtiökokouksen kulloisenkin enemmistön käsitykseen yhtiössä hyväksyttävistä elämäntavoista. Ehdotus vastaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 §:n 1 momentin 6 kohdan vuokrasopimuksen purkuperustetta.

Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi *7 kohta*, jonka perusteella osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto voitaisiin ottaa määräajaksi yhtiön hallintaan, jos siihen on momentin 5 tai 6 kohdassa mainittuihin hallintaanottoperusteisiin rinnastuva erittäin painava syy. Erittäin painavan syyn tulisi siten rinnastua häiritsevän elämän viettämiseen osakehuoneistossa tai järjestyksen ja terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen osakkaan tai muun huoneistossa asuvan toimesta siten, että tällaisesta menettelystä aiheutuu yhtiölle, osakkeenomistajille ja/tai asukkaille vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä. Ehdotuksella on tarkoitus varmistaa, että hallintaanotto on käyttökelpoinen keino osakkaan tai

muun huoneiston haltijan menettelystä aiheutuvaan haittaan tai häiriöön puuttumiseksi erittäin painavista syistä tilanteissa, jotka jäävät voimassa olevan momentin 4-5 kohtien soveltamisalan ulkopuolelle. Ehdotuksen tarkoituksena ei ole laskea osakehuoneiston hallintaoikeuden suojaa, vaan varmistaa, että yhtiölle ja/tai muille osakkaille momentin 4-5 kohdassa tarkoituksista rikkomuksista aiheutuvaa häiriötä tai haittaa vastaavaan haittaan puuttuminen on mahdollista silloinkin, kun menettelyssä ei sinänsä ole kyse 4-5 kohdissa tarkoitetusta, vaan tällaiseen rinnastuvasta, menettelystä. Ehdotuksessa on otettu huomioon, että osakehuoneiston hallintaoikeuden suojasta johtuen hallintaanottoperusteiden laajentava tulkinta ei ole mahdollista.

Myös häiritsevän elämän viettämiseen osakehuoneistossa (uusi 5 kohta) taikka järjestyksen tai terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen (uusi 6 kohta) rinnastuvassa hallintaanottoperusteessa olisi kyse sellaiseen häiriöön puuttumisesta, joka aiheutuu osakkeenomistajan menettelystä. Minkä tahansa häiriön tuottaminen ei myöskään ehdotetun hallintaanottoperusteen yhteydessä oikeuttaisi hallintaanottoon, vaan häiriöltä edellytettäisiin jatkuvuutta tai toistuvuutta, minkä lisäksi häiriön tulisi olla soveltumatonta yhtiön rakennuksen ja/tai muiden osakehuoneistojen käytön kannalta ja lisäksi vaikuttaa muiden rakennuksen käyttäjien elämään tai tilojen käyttöön.

Ehdotettu uusi hallintaanottoperuste voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi tilanteessa, jossa osakkeenomistajan tai muun osakehuoneistossa asuvan vieraat tai tämän johdosta yhtiön rakennuksessa tai kiinteistöllä muuten vierailevat henkilöt aiheuttavat toistuvasti muille osakkeenomistajille haittaa tai häiriötä taikka vahinkoa yhtiön omaisuudelle. Voimassa olevan lain hallintaanottoperusteet eivät riittävällä tavalla mahdollista tällaisiin tilanteisiin puuttumista muun muassa sen johdosta, että mahdollista häiritsevää elämää ei vietetä osakehuoneistossa eikä järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen tapahdu osakkeenomistajan tai asukkaan toimesta. Lähtökohtaisesti talossa osakkeenomistajan tai asukkaan luona vierailevan henkilön käytös ei yksittäisenä tapauksena kuitenkaan voisi johtaa hallintaanottoon.

Ehdotettavaa hallintaanottoperustetta voitaisiin soveltaa myös liikehuoneiston haltijan toimesta tapahtuvaan järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen. Liikehuoneiston haltijaa ei voida pitää momentin 5 kohdan (sanamuodon) mukaisena osakehuoneistossa asuvana. Säännöksen perusteella voitaisiin puuttua järjestyksen säilymiseksi säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättämiseen sekä yhtiön rakennuksessa olevissa yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa että yhtiön kiinteistöllä.

Ehdotettavaa hallintaanottoperustetta voitaisiin soveltaa myös lyhytvuokralaisten viettäessä häiritsevää elämää ja/tai jättäessä noudattamatta järjestyksen säilymiseksi säädettyä tai määrättyä. Tältä osin hallintaanottoperuste olisi jossakin määrin päällekkäinen momentin 4 kohtaan lisättäväksi ehdotetun lyhytvuokraukseen sovellettavan erityisen hallintaanottoperusteen kanssa. Säännös toisaalta varmistaa sen, ettei hallintaanoton sääntelyyn jää tarpeettomia katvealueita silloin, kun momentin 5 ja 6 kohdissa tarkoitetun häiriön tai haitan aiheuttajana on lyhytvuokralainen.

3 §. *Varoituksen antaminen.* Pykälän *2,3 ja 5 momentti* ehdotetaan kumottaviksi ja kumottavat momentit otettavaksi sisällöltään muuttumattomina lukuun ehdotettavaan 3 a §:ään. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa lain lukemista.

3 a §. *Varoituksen tiedoksianto.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset luvun 3 §:ssä tarkoitetun varoituksen tiedoksi antamisesta. Säännöstä sovellettaisiin luvun 4 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella myös hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantoon. Ehdotettavat tiedoksiantotavat vastaavat sisällöltään pääosin voimassa olevaa lakia. Voimassa olevasta laista poiketen pykälässä säädettäisiin kuitenkin erityisestä sähköisestä tiedoksiantotavasta, jota noudattamalla toimitettu varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksianto katsottaisiin tehokkaasti toimitetuksi.

Pykälän *1 momentti* vastaisi sisällöltään voimassa olevan lain 8 luvun 3 §:n 2 momenttia ja sen lähtökohtana olisi varoituksen tiedoksianto haasteen tiedoksiannossa noudatettavalla tai muulla todistettavalla tavalla. Todisteellisuudelle ei asetettaisi erityisiä vaatimuksia, vaan varoitus voitaisiin toimittaa todistettavasti tiedoksi monella eri tavalla. Haasteen tiedoksiannossa noudatettavien oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 3, 4 tai 7–10 §:n tarkoittamien tapojen lisäksi kyseeseen voisi tulla esimerkiksi sellaisen sähköisen menetelmän käyttäminen, jonka avulla voidaan näyttää vastaanottajan saaneen ilmoituksen.

Sähköisenä menetelmänä todisteelliseen tiedoksiantoon voisi tulla kyseeseen esimerkiksi salattu sähköposti, jonka otsikossa on yksilöity tiedoksi annettava varoitus ja jonka liitteenä varoitus on pdf-tiedostona. Tällöin viestistä tulisi KKO 2024:25 ilmenevää oikeusohjetta vastaavasti käydä ilmi, että se koskee varoituksen toimittamista todisteellisesti tiedoksi sähköpostin liitteenä ja että viestin lähettäjä on saanut sen avaamisesta automaattisesti lukukuittauksen. Jos vastaaja avaisi sähköpostin tälle erikseen esimerkiksi tekstiviestillä toimitetulla salasanalla, olisi mainitusta KKO:n ratkaisusta ilmeneviä perusteluja vastaavasti katsottava, että vastaanottaja on saanut varoituksen tiedokseen eikä merkitystä olisi sillä, onko vastaanottaja todellisuudessa saanut selkoa varoituksesta.

Todisteena varoituksen tiedoksi antamisesta voitaisiin yhtä lailla esittää esimerkiksi vastaanottajan kuittaus varoituksen saamisesta tai varoitus voitaisiin antaa tiedoksi esimerkiksi todistajan tai todistajien läsnä ollessa. Kaikkien todisteellisten tiedoksiantotapojen arvioinnin kannalta keskeistä olisi, että yhtiö pystyy osoittamaan varoituksen tosiasiallisen vastaanottamisen.

Pykälän *2 momentin* mukaan varoitus voitaisiin tietyin edellytyksin antaa tiedoksi myös muuten kuin 1 momentin mukaisella todistettavalla tavalla. Momentissa olisi kyse vaihtoehtoisesta tiedoksiantotavasta suhteessa 1 momenttiin ja se koskisi vain sähköistä tiedoksiantoa. Voimassa olevassa laissa ei ole erityissäännöksiä sähköisestä tiedoksiannosta.

Momentin tarkoituksena on helpottaa ja jouduttaa varoituksen tiedoksiantoa tavalla, joka ei aiheettomasti heikennä osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan mahdollisuutta saada tieto varoituksesta. Tämän johdosta sähköisen tiedoksiannon käyttäminen ehdotetaan rajoitettavaksi sellaisiin sähköisiin viestintäkanaviin, joita osakkeenomistajan ja huoneiston haltijan voidaan perustellusti odottaa käyttävän asunto-osakeyhtiöön ja vuokrasuhteeseen liittyvien tiedoksiantojen saamiseksi. Osakkeenomistajan osalta tällainen viestintäkanava olisi sähköpostiosoite, jonka osakkeenomistaja on ilmoittanut yhtiökokouskutsun toimittamista varten. Vuokralaisen osalta tällainen kanava olisi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 13 §:n 2 momentissa tarkoitettu sähköinen viestintäkanava, jonka käytöstä on sovittu vuokrasuhdetta koskevien ilmoitusten toimittamistapana.[136] Tiedoksiannon toimittaminen ehdotetulla tavalla edellyttäisi siten, että yhtiöllä on tieto osakkeenomistajan ja vuokralaisen kesken sovitusta sähköisten tiedoksiantojen toimittamiseen käytettäväksi sovitusta sähköisestä tiedoksiantokanavasta. Käytännössä tiedoksiannon toimittaminen ehdotetulla tavalla voi edellyttää yhteydenottoa osakkeenomistaja-vuokranantajaan sen varmistamiseksi, että sähköisen tiedoksiannon toimittamisessa käytetään sopimuksen mukaista ajantasaista yhteystietoa.

Sen lisäksi, että varsinainen varoitus tai hallintaanottopäätös lähetetään edellä mainittuun viestintäkanavaan, edellytettäisiin pykälän 2 momentissa sitä, että lähettämisestä erikseen informoidaan vastaanottajaa. Tämä tapahtuisi lähettämällä vastaanottajalle niin sanottu heräteviesti. Heräteviesti tulisi lähettää toiseen sähköiseen viestintäkanavaan kuin mihin varoitus tai päätös lähetetään. Viestintäkanavan tulisi olla sellainen, jota vastaanottajan voidaan perustellusti olettaa käyttävän. Esimerkiksi vuokralaisen osalta olisi perusteltua olettaa, että tämä käyttää

136 Ks. huoneenvuokralain uudistamista arvioineen työryhmän mietintö: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165990/OM_2024_41_ML.pdf

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 11 a §:n mukaista vuokranantajalle viimeksi ilmoittamaansa yhteystietoa sähköisessä viestintäkanavassa, jonka käytöstä vuokrasuhdetta koskevien tiedoksiantojen sähköisen heräteviestin toimittamiseksi on nimenomaisesti sovittu. Heräteviestille ei asetettaisi tiettyä sisältövaatimusta, joskin siitä olisi ehdotuksen mukaan käytävä vähintään ilmi varoituksen saatavilla olo. Suositeltavaa kuitenkin on, että heräteviestissä kerrotaan, mitä asiaa se koskee, mihin sähköpostiosoitteeseen tai sähköiseen viestintäkanavaan varoitus on lähetetty, milloin varoitus on lähetty sekä kuka varoituksen ja heräteviestin lähettäjä on.

Varoitus tai päätös katsottaisiin ehdotuksen mukaan annetuksi tiedoksi, jos varoituksen tai päätöksen taikka heräteviestin toimittamisesta ei tule virheilmoitusta. Jos sähköinen tiedoksianto ei mene perille esimerkiksi sen vuoksi, että sähköpostiosoite on poistunut käytöstä ja lähettäjä saa tästä viestin tai ilmoituksen lähettämisen jälkeen tiedon, lähettäjän tulee ymmärtää ryhtyä lisätoimenpiteisiin täyttääkseen tiedoksiantovelvollisuutensa. Sen sijaan esimerkiksi tilanne, jossa ilmoitus on lähetetty osakkeenomistajan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen, mutta ilmoitus tai viesti on seuloutunut vastaanottajan roskapostikansioon eikä siksi saavuttanut vastaanottajaansa, ei olisi säännöksessä tarkoitettu tilanne.

Tiedoksisaannin katsottaisiin säännöksen perusteella tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle, jollei muuta näytetä. Heräteviestiä ei voisi lähettää ennen sähköisen varoituksen tai päätöksen lähettämistä, sillä heräteviestistä tulisi käydä ilmi varoituksen tai päätöksen saatavilla olo. Tämän vuoksi tiedoksisaannin olettamasäännöksenä olisi se, että tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Kyseessä on siten olettamasäännös, ja tiedoksiannon ajankohta voitaisiin muulla näytöllä osoittaa toiseksi.

Sähköisen tiedoksiannon käyttämisen edellytyksenä olisi se, että yhtiö ei tiedoksiantoa toimitettaessa tiennyt eikä sen olisi pitänytkään tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sovittua sähköpostiosoitetta tai sähköistä viestintäkanavaa. Muuna rinnastettavana syynä pidettäisiin esimerkiksi edunvalvontaa taikka sellaista sairautta tai kognitiivista rajoitetta, joka tosiasiallisesti estää sähköisen viestintäkanavan käytön. Myös esimerkiksi pitkäaikaiseen sairaalahoitoon, vankilaan tai muuhun vastaavaan laitokseen joutuminen, jossa pääsy sähköisiin viestintäkanaviin on merkittävällä tavalla rajoitettu tai estetty kokonaan, voisi olla säännöksessä tarkoitettu muu syy. Se, minkälaista selonottoa vastapuolen kompetenssista ja sen mahdollisista puutteista yhtiöltä vaaditaan, määräytyisi tapauskohtaisten olosuhteiden ja käytettävän sähköisen viestintäkanavan perusteella. Lähtökohtaisesti edellytettäisiin tavanomaista huolellisuutta eikä mihinkään poikkeuksellisiin toimiin edellytettäisi

ryhdyttävän. Riittävä selonotto voisi yleensä rajoittua ulkoisesti havaittaviin seikkoihin ja hallintaanottomenettelyn yhteydessä muuten käytettävissä olevaan tietoon. Ikääntyminen, vamma tai muu vastaava syy ei sellaisenaan tarkoita, että jotakin tiettyä sähköistä viestintäkanavaa ei voitaisi lainkaan käyttää. Käytännössä yhtiöllä voi varoitusta annettaessa olla rajatut mahdollisuudet tehdä havaintoja vastaanottajan olosuhteista ja niiden vaikutuksista sähköisen viestintäkanavan käyttöön. Mitään aktiivista selonottovelvollisuutta ei tulisi siten asettaa.

Pykälän *3 ja 4 momentti* vastaisivat voimassa olevan lain 8 luvun 3 §:n 3 ja 5 momenttia.

4 §. *Päätöksen tiedoksianto.* Pykälän *1 momentin* viittaussäännöstä varoituksen tiedoksi antamista koskeviin säännöksiin ehdotetaan muutettavaksi uuden 3 a §:n johdosta. Pykälässä ehdotetaan lisäksi luovuttavaksi erityisestä hallintaanottopäätöksen tiedoksiantoon ja tiedoksiannon hakemiseen sovellettavasta 60 päivän määräajasta. Erityisten määräaikojen sijasta edellytettäisiin päätöksen tiedoksiantoa viipymättä. Ehdotuksella ei ole tarkoitus lyhentää tiedoksiannon tai sen hakemisen määräaikaa, vaan yhtiön katsottaisiin antaneen päätöksen tiedoksi viipymättä tai ryhtyneen osaltaan riittäviin toimiin päätöksen tiedoksi antamiseksi ulkomaille siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään viipymättä ainakin, jos päätös annettaisiin tiedoksi tai tiedoksiantoa haettaisiin 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Ehdotuksella ei arvioida olevan käytännössä olennaista merkitystä yhtiökäytännön kannalta, sillä osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen menettelyn aiheuttaessa yhtiölle ja/tai muille osakkeenomistajille hallintaanoton perusteena olevaa vähäistä suurempaa haittaa, yhtiöllä on yleensä tarve päätöksen tiedoksiantoon ja hallintaanottoasian edistämiseen viipymättä. Osakkeenomistajan erityinen kanneaika (ks. luvun 5 §:n 1 momentti) hallintaanottopäätöksen moittimiseksi alkaa kulua vasta tässä pykälässä tarkoitetusta hallintaanottopäätöksen tiedoksiannosta.

Edellä mainittu muutos toteutettaisiin muutamalla pykälän 1 momenttia ja kumoamalla pykälän *2 momentti*.

8 §. *Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jäänyt omaisuus.* Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa säädettäisiin osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta. Säännös voisi tulla sovellettavaksi yhtäältä otettaessa osakehuoneisto yhtiön hallintaan, toisaalta silloin, kun yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta muuten seuraa merkittävää haittaa tilojen käytölle. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää ja helpottaa yhtiön omiin toimiin ryhtymistä tällaisen omaisuuden suhteen siten, että samalla otetaan huomioon omaisuudensuojasta johtuvat vaatimukset.

Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi siitä, että yhtiön hallintaan ottamaan osakehuoneistoon jäänyt omaisuus siirtyisi kuukauden tai kuuden kuukauden kuluttua vastikkeetta yhtiölle, jos osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu osakehuoneistossa asunut käyttöoikeuden saanut ei mainittuna aikana ota omaisuutta haltuunsa. Säännöksessä ehdotetaan otettavaksi osakehuoneistoon jääneen omaisuuden ohella se, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai käyttöoikeuden saaneen käytössä voi olla myös yhtiön (käytännössä varasto)tiloja, joihin omaisuutta voi osakehuoneiston hallintaanoton jälkeen tai muutoin jäädä. Säännöstä sovellettaisiin lähtökohtaisesti kaikkeen omaisuuteen, joka mainittuihin tiloihin on jäänyt. Poikkeus tähän olisi tilanne, jossa esimerkiksi esineessä olevan merkinnän tai muun erityisen seikan perusteella käy ilmi, että esineen tai muun omaisuuden omistaa joku muu kuin huoneistossa asunut osakas, vuokralainen tai muu.

Säännös koskisi tapauksia, joissa osakehuoneisto on saatu hallintaanottopäätöksen jälkeen yhtiön hallintaan siten, että osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu asukas on poistunut osakehuoneistosta pysyvästi ja vapaaehtoisesti. Säännöstä ei siten sovellettaisi, jos olosuhteiden perusteella voidaan päätellä, että osakehuoneistossa edelleen asutaan tai sitä käytetään muuten. Jos osakehuoneiston hallintaa ei luovuteta yhtiölle vapaaehtoisesti, ulosottomies käytännössä huolehtii häätötuomion täytäntöönpanon yhteydessä myös osakehuoneistoon jääneestä osakkaan tai muun asukaan irtaimesta omaisuudesta.

Käytännössä yhtiön on säännöstä sovellettaessa suositeltavaa laatia luettelo osakehuoneistoon jätetyistä arvokkaista esineistä ja valokuvata ne, jotta epäselvyyttä osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jääneestä omaisuudesta ei syntyisi.

Edelleen 1 momentissa säädettäisiin määräajoista, jolloin omaisuus siirtyy yhtiölle. Kun määräaika on kulunut eikä osakas, vuokralainen tai muu asukas ole vastaanottanut tai siirtänyt pois omaisuuttaan, nämä menettäisivät oikeutensa omaisuuteen ja se siirtyisi vastikkeetta yhtiölle. Määräaika olisi kuukausi siitä, kun osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai asukkaalle on toimitettu yhtiön ilmoitus omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä. Lähtökohtaisesti yhtiön tulisi antaa kirjallinen ilmoitus omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä. Ilmoituksessa olisi mainittava, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun asukkaan omaisuutta on jäänyt osakehuoneistoon tai yhtiön tilaan ja että omaisuus siirtyy yhtiön omistukseen, jos sitä ei noudeta tiettyyn päivämäärään mennessä. Lisäksi ilmoituksessa tulisi kertoa, että omaisuus voidaan tietyissä tilanteissa myydä, lahjoittaa tai hävittää. Luonnollisesti ilmoitukseen tulisi sisällyttää myös yhtiön edustajan yhteystiedot.

Sen varalta, että yhtiö ei pysty tavoittamaan osakkeenomistajaa, vuokralaista tai muuta asukasta tämän muutettua pois, momentissa ehdotettaisiin säädettäväksi siitä, että omaisuus siirtyisi joka tapauksessa yhtiölle kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa. Säännös ei edellyttäisi, että yhtiö olisi tosiasiassa yrittänyt tavoittaa osakkeenomistajaa, vuokralaista tai muuta asukasta, vaikka säännöksen tarkoituksena onkin huomioida tällainen tilanne. Ehdotuksessa lähdetään siitä oletuksesta, että yhtiöllä on aina intressi tehdä ilmoitus omaisuuden noutamisesta, jotta kuukauden määräaika alkaisi kulua ja yhtiön huolehtimisvelvollisuus ja sitä seuraava vahingonkorvausvastuu päättyisi.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi omistusoikeuden siirtymisestä määräajassa yhtiölle myös sellaisen yhtiön tiloihin tai alueelle jätetyn omaisuuden osalta, josta on merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle. Tällaiseen omaisuuteen puuttuminen ei 1 momenttia vastaavasti edellyttäisi sitä, että osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan. Käytännössä säännös voisi tulla sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun osakas tai asukas jättää yhtiön porrashuoneisiin tai muihin tiloihin tai yhtiön pihamaalle merkittäviä määriä sellaista irtainta omaisuutta, joka vaikuttaa olennaisella tavalla asumisviihtyisyyteen, tilojen käyttöön ja/tai palo- tai muuhun käyttöturvallisuuteen. Jos omaisuuden jättämisellä yhtiön tiloihin olisi mainittua vähäisempi merkitys, voitaisiin niiden käsittelyyn yhtiön toimesta soveltaa yleisiä hylättyä omaisuutta ja/tai löytötavaroita koskevia periaatteita ja säännöksiä. Yhtiön alueelle jätettyjen ajoneuvojen siirtoon sovelletaan ajoneuvojen siirtämisestä annettua lakia, josta ehdotuksessa ei esitetä poikettavaksi.

Momentissa tarkoitetusta omaisuudesta ilmoittamisen tapa riippuisi siitä, voidaanko omaisuuden tunnistaa kuuluvan tietylle osakkaalle tai asukkaalle. Jos näin olisi, voitaisiin ilmoittamiseen soveltaa sellaisenaan 1 momentissa säädettyä. Jos taas ei tiedettäisi, kenelle omaisuus kuuluu, edellytettäisiin asiasta ilmoittamista tavalla, josta osakkeenomistajilla, vuokralaisilla ja muilla osakehuoneistoissa asuvilla on mahdollista saada tieto. Tällaisena tapana voisi tulla kyseeseen esimerkiksi tiedon toimittaminen osakehuoneistoihin tai ilmoituksen esille laittaminen ja esillä pitäminen yhtiön yhteisissä tiloissa siten, että jokaisella osakkeenomistajalla ja asukkaalla on mahdollisuus saada asiasta tieto. Koska tällaiset tiedoksiantotavat ovat käytännössä vähemmän tehokkaita kuin tiedossa olevalle osakkaalle tai asukkaalle ilmoittaminen, ehdotetaan näissä tilanteissa kuuden kuukauden määräaikaa omistusoikeuden siirtymiselle.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin yhtiön huolenpitovelvollisuudesta. Ehdotuksen mukaan yhtiöllä olisi velvollisuus huolehtia omaisuudesta siihen saakka, kunnes osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu asukas vastaanottaa sen tai kun määräaika 1 tai 2 momentin mukaisesti on kulunut. Omaisuudesta huolehtimisella

tarkoitetaan, että yhtiö on velvollinen ryhtymään kohtuullisiin toimenpiteisiin suojatakseen omaisuutta vahingoittumiselta ja tuhoutumiselta. Huolenpitovelvollisuuden laajuus määräytyy tapauskohtaisen arvioinnin perusteella, jossa otetaan huomioon muun muassa omaisuuden luonne ja arvo. Yleensä yhtiön velvollisuudet rajoittuisivat omaisuuden suojaamiseen ulkoisilta fyysisiltä vaurioilta, eikä esimerkiksi vakuutusten maksamista yleensä voida vaatia, ellei kyseessä ole erityisen arvokas esine. Yhtiö on vastuussa omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, jos se johtuu tahallisuudesta tai huolimattomuudesta.

Yhtiön huolenpitovelvollisuus ei kuitenkaan koskisi kaikenlaista omaisuutta. Yhtiö voisi heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Suoranaisella jätteellä tarkoitetaan pääasiassa esineitä, jotka yleensä heitetään pois esimerkiksi muuton yhteydessä. Selvästi arvottomia ovat yleensä taas esineet, joilla ei ole jälleenmyyntiarvoa tai käyttöarvoa. Tällaisia esineitä voivat olla esimerkiksi kuluneet vaatteet, rikkinäiset tai pahasti vaurioituneet huonekalut, rikkinäiset elektroniikkalaitteet tai muut käyttökelvottomat esineet. Sanotusta seuraa, että yhtiön ei tarvitse säilyttää esineitä, joiden arvo on niin vähäinen, että niiden säilyttäminen ei ole järkevää. Selvästi arvottomia tai jätteitä eivät kuitenkaan ole esineet, joilla on omistajalleen tunnearvoa. Esineitä, joilla yleensä voidaan olettaa olevan tunnearvoa, ovat esimerkiksi valokuvat, perinne-esineet, taideteokset ja maalaukset, lasten piirustukset, henkilökohtaiset kirjeet ja kortit sekä mitalit ja palkinnot. Tällaisia esineitä ei siten yleensä tulisi käsitellä jätteenä eikä hävittää.

Momentissa säädettäisiin lisäksi siitä, että osakkeenomistaja tai asukas on velvollinen korvaamaan yhtiölle huolenpidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset. Tarpeellisia ovat kustannukset, jotka ovat välttämättömiä omaisuudesta huolehtimiseksi. Kustannuksilla tarkoitetaan sekä omaisuuden säilyttämisestä aiheutuvia kuluja että korvausta yhtiön tekemästä tai teettämästä työstä. Jos huolenpidosta aiheutuvat tarpeelliset kustannukset ylittävät omaisuuden käyvän arvon, kyse on yleensä jäljempänä 4 momentissa tarkoitetuista kohtuuttomista kustannuksista.

Pykälän *4 momentin* mukaan yhtiöllä olisi 3 momentista huolimatta oikeus myydä omaisuus osakkaan tai asukkaan lukuun, jos omaisuuden huolenpidosta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Se, että yhtiöllä olisi oikeus myydä omaisuus osakkaan tai asukkaan lukuun, merkitsee, että yhtiö on velvollinen maksamaan tälle sen osan myyntituloista, jota ei käytetä omaisuuden säilyttämiseen ja myyntiin liittyvien kustannusten kattamiseen. Momentissa ei sen sijaan määriteltäisi menettelytapaa sille, miten myynti on toteutettava. Lähtökohtana voidaan kuitenkin pitää sitä, että myynnissä pyritään hyvään tulokseen. Myyntitavan valinnassa tulisi ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta ja myyntikustannukset. Estettä ei olisi myöskään sille, että myynti annettaisiin ulkopuolisen tehtäväksi.

Kohtuuttomien kustannusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon, mitä edellä 3 momentin yhteydessä on lausuttu. Lähtökohtaisesti kustannukset ovat siis kohtuuttomat, jos ne ylittävät omaisuuden arvon. Kohtuutonta haittaa taas voi säilytyksestä aiheutua esimerkiksi silloin, kun yhtiön hallintaan ottamaa osakehuoneistoa ollaan vuokraamassa edelleen eikä yhtiöllä ole vaihtoehtoisia varastointimahdollisuuksia.

Kohtuuttomuuden kynnys on matalampi, jos omaisuus vie paljon tilaa. Arviossa on siten otettava huomioon omaisuuden luonne ja arvo sekä tosiasialliset varastointimahdollisuudet. Yhtiöltä ei voida esimerkiksi edellyttää erillisten ja hintavien säilytystilojen hankkimista vähäarvoisen omaisuuden vuoksi.

Lisäksi 4 momentissa säädettäisiin siitä, että jos yhtiöllä on syytä epäillä, että myyntitulot eivät kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, omaisuus voidaan myynnin sijaan lahjoittaa tai hävittää. Kynnystä ei voida asettaa kovin korkeaksi. Kynnys ylittyy silloin, kun asioita huolellisesti harkitseva ihminen havaintojensa perusteella päätyisi siihen, että myyntitulot eivät kata myyntikustannuksia. Varmuutta tai suurta todennäköisyyttä ei siten vaadita, mutta toisaalta pelkkä väite tai oletus ei riittäisi ylittämään kynnystä. Yhtiön tulisikin tarvittaessa kyetä konkreettisin seikoin osoittamaan, että omaisuuden luonne ja arvo ja muut olosuhteet huomioon ottaen myyntitulot eivät tulisi kattamaan huolenpito- tai myyntikustannuksia. Koska omaisuus ei siirry yhtiön omistukseen ennen määräajan päättymistä, muun kuin jätteiden tai selvästi arvottaman omaisuuden myynti, hävittäminen tai lahjoittaminen ennen määräajan päättymistä tapahtuu aina yhtiön vastuulla, ja yhtiö voi tällöin joutua korvausvelvolliseksi.

Pykälän *5 momentissa* säädettäisiin eräistä omaisuuslajeista, joiden ehdotetaan jäävän pykälän soveltamisalan ulkopuolelle ja joiden omistusoikeus ei siirry yhtiölle. Löytötavaralaissa (778/1988) on lueteltu eräitä omaisuuslajeja, jotka on välittömästi toimitettava poliisille tai joihin löytäjä ei saa omistusoikeutta. Löytötavaralaki on soveltamisalaltaan yleinen. Se koskee periaatteessa kaikenlaisten omistajan tai haltijan kadottamien irtainten esineiden talteen ottamista. Laissa on nimenomaisesti todettu, ettei lakia sovelleta esineeseen, jonka omistaja on ilmeisesti hylännyt. Esineen kunnosta, arvosta, löytöpaikasta ja muista olosuhteista riippuu, milloin esine on katsottava hylätyksi. Hylätyt esineet saa niiden löytäjä pitää. Epäselvissä tapauksissa on sovellettava löytötavaroita koskevia säännöksiä. (löytötavaralain 1 § ja HE 29/1988 vp, s. 11) Koska ehdotetussa pykälässä tarkoitettua omaisuutta ei voida pitää kadonneena ja koska arvio siitä, onko omistaja omaisuuden ilmeisesti hylännyt, ei ole yksinkertainen tai selvä, löytötavaralaki ei lähtökohtaisesti tule

sovellettavaksi ilman erillistä säännöstä. Tämän vuoksi momentissa viitattaisiin siihen, että löytötavaralakia sovelletaan aina, kun kyse on momentissa mainitusta omaisuudesta.

Ensinnäkin löytötavaralain säännöksiä sovellettaisiin silloin, kun kyse on omaisuudesta, jonka hankkiminen tai hallussapito on kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan (ks. löytötavaralain 4 §:n 1 momentti). Tällainen omaisuus on välittömästi toimitettava poliisille. Toiseksi löytötavaralain säännöksiä sovellettaisiin, jos huoneistoon tai siihen liittyviin tiloihin jäänyt omaisuus on polkupyörä tai mopo (ks. löytötavaralain 17 §). Kolmanneksi löytötavaralain säännökset tulisivat sovellettavaksi, kun omaisuuslaji on mainittu löytötavaralain 18 §:n 1 momentissa. Tällaista omaisuutta ovat asiakirjat, jotka voidaan kuolettaa ja joiden omistaja ei ole tiedossa, lääkkeet, avaimet, henkilö- ja lupatodistukset, pankki- ja luottokortit sekä muu vastaava omaisuus ja omaisuus, jonka hankkimiseen tai hallussapitoon vaaditaan lupa, jollei löytäjällä ole sellaista lupaa (ks. tarkemmin HE 29/1988 vp, s. 15–16). Kaikkeen edellä mainittuun omaisuuteen sovelletaan siis löytötavaralakia ja siinä määriteltyjä menettely- ja toimintatapasäännöksiä. Selvyyden vuoksi todettakoon kuitenkin, että jos huoneistosta löytyy kyseessä olevan kiinteistön avaimia, niitä ei tarvitse toimittaa poliisille, kuten löytötavaralaki normaalisti edellyttää.

Ehdotetussa *6 momentissa* säädettäisiin siitä, että omistusoikeus omaisuuteen ei siirry eikä omaisuutta saa myydä, jos jokin muu laki toisin määrää. Viittauksella tarkoitetaan sitä, että jos huoneistosta löytynyt omaisuus on luonteeltaan sellaista, että sen omistusoikeus ei voi siirtyä yhtiölle sen vuoksi, että muussa laissa toisin säädetään, sovellettavaksi tulevat tuon muun lain tai sen nojalla annetut säännökset. Tietynlaiset omaisuuslajit kuuluvat esimerkiksi valtiolle (ks. muinaismuistolaki 295/1963) tai puolustusvoimille (ks. asetus puolustusvoimille kuuluneen tavaran löytämisestä ja pelastamisesta 84/1983).

9 luku Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

13 §. *Erityisen tarkastuksen määrääminen.* Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi niin, että siinä todettaisiin, että erityinen tarkastus voisi ulottua ajallisesti enintään pykälän 2 momentissa tarkoitettuun yhtiökokoukseen asti. Ehdotuksen tarkoituksena on, että erityinen tarkastus toimitettaisiin jatkossakin yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista, kuitenkin niin, että tarkastus voisi nykyistä selvemmin koskea rajoitetusti myös meneillään olevaa tilikautta. Yhtiökokouksella tarkoitetaan 2 momentin mukaan sitä varsinaista tai muuta yhtiökokousta, jossa erityistä tarkastusta on käsitelty. Ajankohta määräytyisi yhtiökokouksen pitopäivän mukaan. Tarkastus ei voisi kohdistua tätä myöhempään ajankohtaan.

14 §. *Erityinen tarkastaja.* Pykälän viittaus tilintarkastuslain 3 luvun 9 §:ään yhtiön toimielinten velvollisuudesta avustaa tilintarkastajaa ehdotetaan kumottavaksi. Avustamisvelvollisuudesta säädettäisiin ehdotuksen mukaan jatkossa tämän luvun 14 a §:ssä.

14 a §. *Toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa.* Lukuun ehdotetaan uutta pykälää, jonka mukaan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän olisi varattava erityiselle tarkastajalle tilaisuus toimittaa erityinen tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat tai muuta ammatillisesti tarpeellista selvitystä ja apua, jota erityinen tarkastaja pyytää.

Johdon vastuulla olisi antaa tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Tarkastajalle olisi myös annettava muuta tarpeellista apua, kuten esimerkiksi osoitettava, mistä asiakirjat ovat saatavilla tai kenen yhteyshenkilön puoleen tarkastaja voi kääntyä. Tarkastajan olisi selvitystä ja apua pyytäessään otettava huomioon tarkoituksenmukaisuuden periaate ja yhteistyön sujuvuus. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin rajauksesta, että pyydetyn avun ja selvityksen olisi kuitenkin oltava luonteeltaan ammatillista sekä tarkastuksen suorittamiseksi tarpeellista. Rajaukset ovat välttämättömiä siksi, että jäljempänä lain 25 luvussa ehdotetaan asunto-osakeyhtiörikkomuksena rangaistavaksi sitä, että johto ei noudata tässä säädettyä avustusvelvollisuuttaan. Säännöksen esikuva on nykyisen tilintarkastuslain 3 luvun 9 §.

Johdon avustamisvelvollisuuksien laajuutta rajoittaisi erityisen tarkastajan tarkastustehtävä, erityisesti tarkastuksen kohde. Tarkoituksena on, etteivät toimielimet voisi vapaasti omaan harkintaansa perustuen kieltäytyä selvityksen tai avun antamisesta. Pyynnön tarkoituksenmukaisuuden ja pyydetyn ammatillisen selvityksen sekä avun tarpeellisuuden ja luonteen arviointi olisi ensisijaisesti erityisen tarkastajan tehtävä ja velvollisuus.

15 §. *Tarkastuslausunto.* Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säännöksiä tarkastuslausunnon sisällöstä. Asiaa säänneltäisiin jatkossakin melko avoimella tavalla. Momentin ensimmäinen virke vastaa voimassa olevan pykälän ensimmäistä virkettä. Momenttiin ehdotetaan lisäksi uutta toista virkettä, jonka perusteella tarkastusta koskevaan lausuntoon olisi sisällytettävä tarkastuksessa tehdyt pääasialliset havainnot sekä erityinen lausuma siitä, ovatko yhtiön hallitus ja isännöitsijä viivytyksettä täyttäneet velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa luvun 14 a §:ssä säädetyllä tavalla. Yhtiön johdon pyrkimyksillä vaikeuttaa tai viivyttää erityisen

tarkastuksen toimittamista voi olla kielteisiä vaikutuksia osakkeenomistajille esimerkiksi vahingonkorvausvastuun vanhentumisen takia. Ehdotuksen tarkoituksena onkin jouduttaa erityisen tarkastuksen toimittamista.

Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan otettavaksi säännökset tarkastuslausunnon toimittamisesta osakkeenomistajille. Erityinen tarkastaja luovuttaa tarkastuslausunnon käytännössä ensin yhtiön hallitukselle. Momentissa ehdotetaan, että yhtiön hallituksen olisi ilmoitettava erityistä tarkastusta koskevan lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille kirjallisesti tai siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Hallituksella olisi siten oikeus valita joko kirjallinen ilmoitus tai yhtiökokouskutsun toimittamistapa, jos viimeksi mainitusta on yhtiöjärjestyksessä erityisiä määräyksiä. Ilmoitus olisi toimitettava viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Erityistä tarkastusta koskeva lausunto olisi lisäksi pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. Ehdotuksen tarkoituksena on, että osakkeenomistajat saavat tiedon tarkastuslausunnosta nopeammin kuin voimassa olevan lain mukaan.

Momentissa ehdotetaan lisäksi selvennettäväksi tarkastuslausunnon käsittelemistä yhtiökokouksessa. Ehdotuksen mukaan lausuntoa olisi käsiteltävä käytännössä sen yhtiölle toimittamista seuraavassa yhtiökokouksessa, joka voisi olla varsinainen yhtiökokous tai muuta asiaa varten koolle kutsuttu ylimääräinen yhtiökokous. Siltä varalta, ettei näin meneteltäisi, momentin jälkimmäisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi yhtiökokouksen koolle kutsumisesta lausunnon käsittelemistä varten samoin kuin lain 6 luvun 18 §:n 2 momentissa säädetään yhtiökokouksen koolle kutsumisesta.

16 §. *Palkkio ja muut kustannukset.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan erityinen tarkastaja voisi vaatia yhtiöltä kohtuullisen ennakon tai vakuuden palkkiostaan. Ennakon tai vakuuden vaatiminen ei edellyttäisi erityistä syytä, vaan näiden vaatiminen jäisi erityisen tarkastajan harkintaan. Vaadittavan ennakon tai vakuuden kohtuullisuus määräytyisi tapauskohtaisesti ottaen huomioon muun muassa tarkastuksen ennakoitu laajuus ja työmäärä.

Yhtiön olisi maksettava erityisen tarkastajan vaatima ennakko tai asetettava tarkastajan vaatima vakuus. Erityisellä tarkastajalla ei olisi oikeutta vaatia ennakkoa tai vakuutta erityistä tarkastusta koskevan hakemuksen tekijältä. Jos yhtiö kieltäytyy maksamasta vaadittua ennakkoa tai asettamasta vakuutta, erityinen tarkastaja voisi nostaa yhtiötä vastaan suorituskanteen yleisessä tuomioistuimessa. Ennakon tai vakuuden suorittamatta jääminen eivät lähtökohtaisesti oikeuttaisi tehtävään määrättyä erityistä tarkastajaa luopumaan toimestaan.

Voimassa olevan pykälän viimeisen virkkeen mukaan tuomioistuin voi yhtiön kuluvastuusta poiketen erityisistä syistä velvoittaa tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kokonaan tai osittain korvaamaan yhtiölle sen kulut. Säännöksen esitöiden mukaan säännöstä on tulkittava suppeasti. Sen on tarkoitus tulla sovellettavaksi vain poikkeuksellisessa tapauksessa, lähinnä silloin, kun osakkeenomistaja selvästi käyttää väärin oikeuttaan (HE 109/2005 vp, s. 92/II). Säännös ehdotetaan kumottavaksi. On vaikeaa perustella sitä, että osakkeenomistajan hakemusta olisi pidettävä kuluvastuun synnyttävällä tavalla perusteettomana, jos viranomainen on katsonut tarkastuksen toimittamiseen olevan painavia syitä.

Lisäksi pelko kuluvastuusta saattaa johtaa siihen, että osakkeenomistaja ei uskalla hakea erityistä tarkastusta, vaikka kokisi tarkastuksen hakemisen perustelluksi, jos yhtiö uhkailee tarkastusta vaativia osakkeenomistajia kuluvastuulla. Tiedossa on, että osakeyhtiöt ovat nostaneet säännökseen perustuen kanteita ja esittäneet huomattavia korvausvaatimuksia jo silloinkin, kun erityistä tarkastusta ei ole edes määrätty. Tällaisessa voidaan nähdä olevan kysymys myös vähemmistöosakkeenomistajien eräänlaisesta painostamisesta. Näin on tehty siitä huolimatta, että hallintomenettelyssä (ml. yhtiöoikeudelliset asiat) jokainen vastaa itse omista kuluistaan. Osakkeenomistajan kuluvastuun poistaminen vahvistaisi osakkeenomistajan oikeussuojaa, kun erityistä tarkastusta hakevan osakkeenomistajan ei tarvitsisi pelätä kuluvastuuta. Tiedossa ei ole, onko osakkeenomistajia tuomittu maksamaan erityisen tarkastuksen kustannuksia.

Kuluvastuun poistaminen saattaisi lisätä jonkin verran erityistä tarkastusta koskevien hakemusten määrää. Toisaalta aluehallintoviraston tehtävänä on arvioida aina, onko erityisen tarkastuksen toimittamiseen painavia syitä. Osakkeenomistajan kuluvastuuta koskevan mahdollisuuden poistaminen ei siis ainakaan automaattisesti lisäisi perusteettomien erityisten tarkastusten määrää. Vaikka osakkeenomistajan kuluvastuuta koskeva maininta poistettaisiin, osakkeenomistaja voisi tästä huolimatta joutua vahingonkorvausvastuuseen, jos hän esimerkiksi rikollisella teolla, kuten väärentämällä asiakirjoja, onnistuisi saamaan erityisen tarkastuksen toimitetuksi. Osakkeenomistajan kuluvastuu voisi jatkossakin syntyä muun lainsäädännön rikkomisen perusteella.

13 luku Osakeanti

2 §. *Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset.* Pykälän *2 momentin* olettamasäännöstä osakeantivaltuutuksen voimassaoloajasta ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Voimassa olevan lain mukaista yhden vuoden enimmäisaikaa pidempi valtuutuksen voimassaoloaika on käytännössä osoittautunut tarpeelliseksi. Yhtiökokous voisi säännöksen nojalla päättää myös voimassa olevan lain olettamaa vastaavasta valtuutuksen yhden vuoden tai sitä lyhyemmästä voimassaoloajasta.

18 luku Yhtiön omat osakkeet

2 §. *Soveltamisalan rajoitus.* Pykälän *3 kohta* ehdotetaan kumottavaksi. Tästä seuraa, että myös vastikkeettomaan yhtiön omien osakkeiden hankintaan sovellettaisiin yhtiön omia osakkeita koskevia lain 18 luvun säännöksiä, kuten luvun 4 §:n 1 momentin päätöksentekovaatimuksia ja hankkimispäätöksen sisältöä koskevia 5 §:n vaatimuksia. Mainittuja säännöksiä ehdotetaan jäljempänä muutettavaksi sen varmistamiseksi, että päätös omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta tulee tehtäväksi yhtiökokouksessa tarkoituksenmukaisella enemmistöllä, mikä edellyttää sen selventämistä, milloin omien osakkeiden saantoa pidetään yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta aidosti vastikkeettomana. Lisäksi tarkoituksena on varmistaa, että yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta tai vastaanottamisesta päättävillä osakkeenomistajilla on käytettävissään riittävät tiedot myös vastikkeettoman hankinnan vaikutusten arvioimiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa lain lukemista siten, että myös omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta päättämiseen sovellettavat säännökset käyvät selkeästi ilmi laista. Se, missä tapauksissa omien osakkeiden saantoa on pidettävä vastikkeettomana, on osoittautunut lain soveltamiskäytännössä tulkinnanvaraiseksi. Perusteltuna on pidetty tulkintaa, jonka mukaan saantoa ei ole pidettävä vastikkeettomana, jos yhtiölle vastikkeetta luovutettuihin osakkeisiin on liittynyt maksamattomia vastikkeita tai lainaosuuksia.

Pykälän 3 kohdan kumoaminen edellyttää lakiteknisiä muutoksia 1 ja 2 kohtiin.

2 a §. *Erityinen osakkeiden hankkimisehto.* Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa otettaisiin huomioon lain 1 luvun 2 §:n 3 momenttiin ehdotettava mahdollisuus erityisten pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden muodostamiseen. Ehdotetulla säännöksellä pyritään varmistumaan siitä, että tällaisia osakkeita annettaessa varaudutaan riittävällä tavalla osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muutoksiin yhtiön ja osakkeenomistajan kannalta.

On mahdollista, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden perusteena oleva järjestely, kuten vuokra- tai käyttöoikeus taikka rasite tai yhteisjärjestely, lakkaa tai muuttuu muiden osakehuoneistojen hallintaoikeutta helpommin. Tällaiset muutokset ehdotetaan otettavaksi huomioon lain 6 luvun 35 §:ään lisättäväksi ehdotettavassa 4 momentissa, jonka perusteella pysäköintipaikan hallintaoikeus voitaisiin ilman osakkeenomistajan suostumusta muuttaa kohdistumaan uuteen ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan. Sen varalta, ettei uutta ominaisuuksiltaan vastaavaa pysäköintipaikkaa voitaisi tällaisen järjestelyn päättymis- tai muutostilanteen yhteydessä yhtiön toimesta osoittaa, pykälässä ehdotetaan säädettäväksi erityisestä yhtiöjärjestykseen otettavasta osakkeiden lunastamisehdosta. Tarkoituksena on, ettei lain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuja pysäköintipaikkaosakkeita olisi mahdollista luoda ilman, että yhtiöjärjestykseen otetaan niitä koskeva erityinen lunastusehto. Ehto on tarpeen muun muassa sen varmistamiseksi, että pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavat osakkeet päätyvät yhtiölle ja tulevat joko mitätöidyiksi tai niiden tuottama hallintaoikeus muutettaviksi silloin, kun ne eivät tosiasiassa voi tuottaa yhtiöjärjestyksessä tarkoitettua pysäköintipaikan hallintaoikeutta. Toisaalta perusteltua on, että osakkeenomistajalla on tämän osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden käydessä tosiasiassa mitättömäksi oikeus päästä osakkeistaan eroon ennalta tiedossa olevin ehdoin.

Pykälässä tarkoitettu yhtiön lunastusvelvollisuus tulisi kyseeseen silloin, kun osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteena oleva järjestely muuttuu tai päättyy eikä hallintaoikeutta voida kohdistaa aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan. Muutostilanteissa ensisijaisesti tulisi siten arvioitavaksi mahdollisuus 6 luvun 35 §:n 4 momentissa tarkoitettuun yhtiöjärjestyksen muutokseen. Jos tällainen muutos ei olisi mahdollinen olisi yhtiöllä lunastusvelvollisuus. Koska kyse on lunastuksesta, ei osakkaalla olisi myöskään oikeutta kieltäytyä osakkeidensa luovuttamisesta yhtiölle yhtiöjärjestyksen mukaisin ehdoin.

Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä olisi määrättävä lunastuksessa sovellettavasta menettelystä sekä osakkeista maksettavasta vastikkeesta tai sen laskemisessa käytettävistä perusteista. Menettelyllä tarkoitetaan sitä, miten lunastaminen käytännössä toteutetaan sekä yhtiön puolelta että osakkeenomistajan puolelta. Laissa ei ehdoteta erikseen rajoitettavaksi sitä, minkälaisia menettelyä koskevien määräysten tulee olla. Määräyksestä olisi käytävä ilmi myös osakkeista maksettava vastike tai vastikkeen laskemisessa käytettävät perusteet. Vastiketta ei siten voitaisi jättää vapaasti yhtiökokouksen tai hallituksen päätettäväksi. Vastike voisi olla esimerkiksi yhtiöjärjestystä laadittaessa vahvistettu kiinteä euromääräinen korvaus.

4 §. *Päätöksentekoa koskevat säännökset.* Pykälän *1 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta voidaan momentin pääsääntönä olevasta määräenemmistövaatimuksesta poiketen päättää lain 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla yksinkertaisella enemmistöllä. Säännös tulisi sovellettavaksi silloin, kun yhtiön vastikkeetta saamiin osakkeisiin ei liity maksamatonta yhtiölainaosuutta eikä maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta. Yhtiökokouksen yksinkertaisen enemmistön kannatusta tällaisten omien osakkeiden hankkimisesta voidaan pitää riittävänä, koska hankinta vaikuttaa yhtiön muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen vain siten, ettei hankittavien omien osakkeiden omistajalta voida enää periä yhtiövastiketta yhtiön tulevien menojen kattamiseksi. Ehdotus vastaa voimassa olevan lain mukaista hankintapäätöksen edellyttämää enemmistön kannatusta silloin, kun osakkeisiin ei kohdistu maksamatonta yhtiölainaosuutta eikä erääntynyttä maksamatonta yhtiövastiketta.

Ehdotettu säännös ei tulisi sovellettavaksi silloin, kun osakkeisiin liittyy maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta tai maksamaton yhtiölainaosuus. Päätös omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta tulisi tällöin tehdä momentin pääsääntönä olevalla lain 6 luvun 27 §:n mukaisella määräenemmistöllä. Yksinkertaista enemmistöä tiukempi päätösvaatimus on perusteltu sen johdosta, että osakkeisiin kohdistuva maksamaton erääntynyt yhtiövastike tai maksamaton yhtiölainaosuus olisi osakkeiden vastaanottamisen jälkeen katettava muilta osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella, millä voi olla olennainen merkitys näiden tulevan vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta. Asian merkitys korostuu erityisesti silloin, kun yhtiössä on käytössä yhtiölainajärjestely, mutta säännöksessä tarkoitettu maksamaton erääntynyt yhtiövastike voisi koostua muustakin kuin pääomavastikkeesta. Määräenemmistöpäätöstä edellytettäisiin ehdotuksen mukaan aina, kun maksamatonta erääntynyttä vastiketta tai maksamatonta lainaosuutta olisi. Tämä johtuu siitä, että laissa on vaikea tarkemmin määritellä, milloin ja minkä suuruisella maksamattomalla erääntyneellä yhtiövastikkeella tai maksamattomalla yhtiölainaosuudella on sellainen merkitys, että määräenemmistöä on tarpeen edellyttää. Jos vastikerästit tai jäljellä oleva lainaosuus ovat hyvin vähäisiä, voi osakkeenomistajan kanssa olla tarkoituksenmukaista sopia erikseen niiden maksamisesta sen varmistamiseksi, että yhtiökokous voi päättää osakkeiden vastaanottamisesta yksinkertaisella enemmistöllä. Voimassa olevan lain perusteella epäselvänä on pidetty, milloin tällaisten osakkeiden vastikkeetonta saantoa yhtiölle on pidettävä siten aidosti vastikkeettomana, ettei lain 18 luvun säännöksiä (erit. 4 §:n 1 momenttia) tulisi soveltaa.

Osakkeiden vastikkeeton luovuttaminen yhtiölle on lain 6 luvun 15 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu osakkeenomistajan ja yhtiön välinen oikeustoimi. Tästä seuraa, että osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää yhtiökokouksen päättäessä hänen osakkeidensa vastikkeettomasta hankkimisesta.

Säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa olisi otettava huomioon myös lain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettu yhdenvertaisuusperiaate. On mahdollista, että useampi osakas on kiinnostunut osakkeidensa luovuttamisesta yhtiölle vastikkeetta. Useamman osakeryhmän tuleminen yhtiölle voi vaikuttaa olennaisesti muiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuuteen eikä yhtiöllä välttämättä ole edellytyksiä kaikkien osakkeiden luovuttamisesta kiinnostuneiden osakkeiden vastaanottamiseen. Säännöksessä tarkoitettua päätöstä valmisteltaessa voi olla perusteltua selvittää yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kiinnostusta osakkeiden vastikkeettomaan luovutukseen yhtiölle sekä tarvittaessa arvioida, mitä on pidettävä yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisena ratkaisuna useamman ollessa kiinnostunut luovutukseen, jota ei kaikkien osalta voida toteuttaa. Asian arvioinnissa voidaan kiinnittää huomiota siihen, minkälainen vaikutus kunkin yksittäisen osakeryhmän vastikkeettomalla luovutuksella yhtiölle olisi. Jos useamman osakeryhmän osalta vaikutukset ovat samanlaiset, voi olla perusteltua ratkaista tilanne arvalla.

5 §. *Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö.* Pykälän *7 kohtaan* ehdotetaan lisättäväksi vaatimus, jonka perusteella omien osakkeiden hankkimis- tai lunastamispäätöksessä olisi mainittava, miten menettely vaikuttaa osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Vaatimus on tarpeen sen varmistamiseksi, että asiasta yhtiökokouksessa päättävillä osakkeenomistajilla olisi käytettävissään riittävät tiedot päätöksen vaikutusten arvioimiseksi. Vaatimusta sovellettaisiin sekä omien osakkeiden vastikkeelliseen että vastikkeettomaan hankintaan.

Vastikkeenmaksuvelvollisuuteen kohdistuvien vaikutusten kannalta merkitystä on ensinnäkin sillä, että yhtiön hankkimiin omiin osakkeisiin ei liity yhtiöstä erillisen osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuutta, minkä johdosta yhtiön menojen kattamiseksi on tarpeen periä jatkossa enemmän yhtiövastiketta muilta osakkeenomistajilta. Omien osakkeiden hankinnalla voi olla erityistä merkitystä muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen silloin, kun hankittaviin osakkeisiin kohdistuu maksamaton yhtiölainaosuus, jonka kattamiseksi yhtiövastiketta on jatkossa tarpeen periä enemmän muilta osakkeenomistajilta.

Luvun 4 §:n 2 momentin mukaan omia osakkeita suunnatusti hankittaessa arvioinnissa on kiinnitettävä erityistä huomiota tarjotun vastikkeen ja osakkeen käyvän hinnan suhteeseen. Vaatimuksen tarkoituksena on varmistaa lain 1 luvun 10 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen siten, ettei yhtiön varoja käytetä omien

osakkeiden hankintaan yli osakkeiden käyvän arvon, eli muille osakkeenomistajille vahinkoa tuottavalla tavalla. Tämän arvioiminen ei ole erikseen tarpeen silloin, kun yhtiö saa omat osakkeensa vastikkeetta. Näissä tapauksissa sen arviointi, onko omien osakkeiden hankinnasta jatkossa aiheutuva vaikutus vastikkeenmaksuvelvollisuuteen osakkeenomistajien kannalta hyväksyttävissä, kuuluisi hankintapäätöksen tekevän yhtiökokouksen enemmistön tai määräenemmistön harkintaan.

Säännöksestä ei seuraa estettä sille, että hallituksen päätösehdotuksessa omien osakkeiden hankinnasta selvitettäisiin hankinnan vaikutuksia laajemmin yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta. Yhtiökokoukselle toimitettavassa päätösehdotuksessa voidaan siten selvittää muun muassa sitä, mitä hyötyä omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta voi olla yhtiölle esimerkiksi yhtiön kunnossapitovastuun rajautumisen johdosta.

6 §. *Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa.* Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiökokous voi päättää yhtiön hallinnassa olevien omien osakkeiden mitätöinnistä. Voimassa olevan lain mukaan hallitus voi päättää mitätöinnistä. Voimassa olevaa lakia vastaavasti säännöksestä ei seuraisi pakkoa osakkeiden mitätöintiin.

Yhtiökokouksen päätös osakkeiden mitätöinnistä on tarkoituksenmukainen sen johdosta, että mitätöinti ja sen rekisteröiminen edellyttää käytännössä samalla yhtiöjärjestyksen ns. huoneistoselitelmän muuttamista (vrt. lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta). Huoneistoselitelmän muuttamisen johdosta päätöksen valmistelussa tulisi ottaa huomioon myös lain 6 luvun 22 §:n 5 momentista ja 34 §:n 5 momentista johtuvat vaatimukset. Momentissa ehdotetaan selvyyden vuoksi mainittavan myös mitätöinnin ja siihen liittyvän yhtiöjärjestyksen muutoksen ilmoittamisesta rekisteröitäväksi samanaikaisesti. Mitätöinti tulisi voimaan ilmoituksen rekisteröinnillä. Yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin oikeusvaikutuksista säädetään lain 6 luvun 34 §:n 3 momentissa.

22 luku Yhtiön purkaminen

25 §. *Konkurssi.* Pykälää esitetään muutettavaksi asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteiden selventämiseksi. Muutoksilla toteutetaan hallitusohjelman kirjausta taloyhtiön hallitun alasajon helpottamisesta.

Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiön omaisuuden konkurssiin luovuttamisesta päättäminen kuuluisi ensisijaisesti yhtiökokoukselle. Yhtiökokouksen ensisijainen toimivalta asiasta päättämiseen on perusteltu sen johdosta, että asunto-osakeyhtiössä yleistoimivalta on hallituksen sijasta yhtiökokouksella.

Päätös yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin rinnastuu lain 7 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin epätavallisiin ja laajakantoisiin sekä osakehuoneiston käyttöön olennaisesti vaikuttaviin toimiin, joihin hallitus ei saa ryhtyä ilman yhtiökokouksen päätöstä. Selvitysmenettelyn aikana toimivalta yhtiön omaisuuden konkurssiin luovuttamisesta olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti selvitysmiehillä.

Käytännössä hallituksella on yhtiön hallinnon järjestämistä koskevasta tehtävästä johtuen yleensä parhaat mahdollisuudet arvioida yhtiön maksukykyisyyttä ja ryhtyä toimiin maksukyvyttömyyden estämiseksi. Tämän johdosta hallituksen olisi yhtiön maksukyvyttömyyden havaitessaan kutsuttava yhtiökokous viivytyksettä koolle konkurssista päättämiseksi. Yhtiökokouksen koolle kutsumisen laiminlyöntiä arvioitaisiin hallituksen yleisen tehtävän laiminlyöntiä koskevan vahingonkorvausvastuun perusteella. Yhtiökokouksen koolle kutsuminen mahdollistaisi päätöksenteon lisäksi konkurssin välttämiseksi tarvittavien toimien arvioinnin; konkurssiin asettamista käsiteltäessä voitaisiin samalla selvittää osakkeenomistajien mahdollisuus ja halukkuus yhtiön lisärahoitukseen maksukyvyttömyyden välttämiseksi.

Momentissa ehdotetaan toisaalta, että hallitus saa tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Ehdotettu hallituksen toissijainen päätösvalta vastaisi lain 7 luvun 2 §:n 3 momentin mukaista hallituksen toimivaltaa yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa. Osakkeenomistajille aiheutuvan vahingon ohella huomiota voitaisiin kiinnittää yhtiölle aiheutuvaan vahinkoon; on mahdollista, että johto on yleisen huolellisuusvelvollisuutensa rikkomisen perusteella vahingonkorvausvastuussa maksukyvyttömän yhtiön toiminnan jatkamisesta yhtiölle aiheutuvasta vahingosta, jonka korvaamista konkurssivelkoja voi vaatia lain 24 luvun 1 §:n 1 momentin perusteella. Myös tämän mahdollisen vahingonkorvausvastuun johdosta on perusteltua, että hallituksella on ehdotetulla tavalla rinnakkainen toimivalta yhtiön omaisuuden luovuttamiseksi konkurssiin eräissä tilanteissa siitä huolimatta, että tarve asunto-osakeyhtiön omaisuuden kiireelliselle luovuttamiselle konkurssiin on käytännössä harvinainen.

Ehdotuksen mukaan hallituksen olisi viipymättä informoitava osakkeenomistajia konkurssin hakemista koskevasta päätöksestään. Tämä on tarpeen ensinnäkin sen johdosta, että konkurssiin asettamisella on olennaisia oikeusvaikutuksia osakkeenomistajien kannalta. Päätöksestä ilmoittamisen perusteella osakkeenomistajat voisivat myös arvioida tarvetta vaatia esimerkiksi asian käsittelemistä yhtiökokouksessa. Laissa ei ehdoteta erikseen säädettäväksi johdon velvollisuudesta tiedottaa osakkeenomistajille velkoja-aloitteisesta konkurssista.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin voimassa olevan säännöksen 1 momenttia vastaavasti yhtiön edustamisesta ja uusien hallituksen jäsenten tai selvitysmiesten valinnasta yhtiön konkurssin aikana. Yhtiön edustamisesta konkurssivelallisena seuraa, että hallitukseen, isännöitsijään tai selvitysmieheen sovelletaan konkurssilain säännöksiä velallisen myötävaikutus- ja tietojenantovelvollisuudesta pesänhoitajan tehtävän suorittamiseksi ja konkurssimenettelyn saattamiseksi asianmukaisesti päätökseen. Mainittujen konkurssilain velvollisuuksien laiminlyönteihin voitaisiin soveltaa konkurssilain mukaisia pakkokeinoja velallista kohtaan. Yhtiötä konkurssivelallisena edustavalla ei olisi kuitenkaan velvollisuutta huolehtia siitä, että pesänhoitaja saa osakkeenomistajien hallinnassa olevat osakehuoneistot hallintaansa (vrt. KonkL 4:5.2 §:n 1 kohta), vaan mainittua velallisen myötävaikutusvelvollisuutta sovellettaisiin vain yhtiön hallinnassa olevaan konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteen ja tiloihin. Osakehuoneistojen hallinnan konkurssipesälle luovuttamiseen sovellettaisiin pykälän 3 ja 4 momenttiin ehdotettavia säännöksiä.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jossa säädetään konkurssiin asettamisen vaikutuksista osakkeenomistajien huoneiston hallintaoikeuteen ja vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Ehdotuksen valmistelussa on otettu huomioon voimassa oleva konkurssilain sääntely konkurssin oikeusvaikutuksista sekä oikeuskirjallisuudessa ja konkurssikäytännössä omaksutut laintulkinnat, joiden perusteella oikeustila on jäänyt epäselväksi. Ehdotuksen tarkoituksena on oikeustilan selventäminen ja sen varmistaminen, että osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeuden päättyessä otetaan huomioon tämän asumisen järjestämiseen liittyvä vähimmäisturva.

Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus päättyisivät kuukauden kuluttua siitä, kun osakkeenomistaja on saanut pesänhoitajalta tiedon yhtiön asettamisesta konkurssiin. Ehdotuksesta seuraa, ettei osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaaminen ole suoraan sidottu konkurssiin asettamista koskevan päätöksen ajankohtaan. Tämä on tarpeen, jotta voidaan varmistua osakkeenomistajan saavan tiedon hallintaoikeutensa päättymisestä riittävän hyvissä ajoin. Hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden esitetään päättyvän samanaikaisesti sen johdosta, että asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan hallintaoikeuden lakatessa ja määräysvallan konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta siirtyessä konkurssipesälle, ei ole perusteltua odottaa, että osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön toiminnan rahoittamiseen.

Momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä, että pesänhoitaja voisi antaa konkurssiin asettamista koskevan päätöksen osakkeenomistajille tiedoksi ehdotetun yhden kuukauden hallinnan lakkaamista koskevan määräajan käynnistävällä tavalla siten

kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Konkurssilain 4 luvun 5 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan velallisen tulee antaa pesänhoitajalle tämän tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot. Asunto-osakeyhtiötä konkurssissa edustavan hallituksen ja isännöitsijän kannalta tämä tarkoittaa muun muassa momentissa tarkoitetun ilmoituksen toimittamiseksi tarvittavia osakkeenomistajien yhtiökokouskutsun toimittamiseksi ilmoittamia yhteystietoja. Jos yhtiölle ei ole hallitusta tai isännöitsijää, mainitut tiedot ovat yleensä pesänhoitajan saatavilla tarvittaessa myös huoneistotietojärjestelmästä.

Selvyyden vuoksi momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä, että osakkeenomistajan katsottaisiin saaneen tiedon ehdotetulla tavalla toimitetusta konkurssiin asettamispäätöksestä seitsemän päivän kuluttua ilmoituksen toimittamisesta. Ilmoituksen toimittamistapaa ja tiedoksiannon toteutumisen määräaikaa koskeva säännös on tarpeen sen varmistamiseksi, että pesänhoitaja voi saada hallinnan päättymisen määräajan käynnistymään kaikkien osakkeenomistajien osalta samana ajankohtana tämän käytettävissä olevalla riittävän tehokkaalla tiedoksiantotavalla. Tiedoksiantotavan tehostamiseksi edellytettäisiin lisäksi viipymätöntä tiedon toimittamista konkurssiin asettamista koskevasta päätöksestä osakehuoneistoon. Tiedon toimittamisella osakehuoneistoon on merkitystä erityisesti silloin, kun huoneiston on vuokrattu tai muuten annettu toisen käyttöön.

Ehdotuksen mukainen kuukauden määräaika on tarpeen sen varmistamiseksi, että osakkeenomistajalle jää riittävästi aikaa varautua konkurssista johtuvaan hallintaoikeuden päättymiseen ja ryhtyä tarvittaviin toimiin vaihtoehtoisen asumisen tai muun tilantarpeen järjestämiseksi ja osakehuoneistossa olevan omaisuutensa siirtämiseksi. Ehdotuksen ei arvioida tarpeettomasti haittaavan konkurssin tavoitteena olevan omaisuuden kustannustehokkaan hoidon ja realisoinnin toteuttamista velkojien edun huomioon ottamiseksi, koska välittömästi konkurssimenettelyn aloittamista seuraavana kuukauden ajanjaksona yhtiön rakennuksen ja huoneistojen käyttö muuhun tuottavaan tarkoitukseen on yleensä vaikeasti järjestettävissä.

Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotettaisiin säädettäväksi konkurssipesän ja osakkeenomistajan rajoitetusta vastuusta yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ylläpidosta konkurssiin asettamispäätöksen ja osakkeenomistajien osakehuoneiston hallintaoikeuden lakkaamisen välisenä aikana. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa se, ettei konkurssiin asettamisen jälkeen määräajan jatkuvaa osakehuoneiston hallintaoikeutta käytännössä tehdä tyhjäksi laiminlyömällä yhtiön rakennuksen ja huoneistojen välttämätöntä ylläpitoa. Käytännössä momentissa tarkoitettu kunnossapitovastuu kattaisi vain osakehuoneistojen käytön siirtymäaikana edellyttämät välttämättömät toimet, joiden toteuttamiseksi konkurssipesässä on varoja. Yleensä tällaiset toimet tulisivat kyseeseen ilman nimenomaista säännöstäkin sen

johdosta, että konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta on hoidettava huolellisesti ja tarkoituksenmukaisella tavalla (vrt. KonkL 17:1 §). Toisaalta säännöksestä seuraa, ettei osakkeenomistaja tai muu huoneiston haltija voi vaatia konkurssipesältä huoneiston käytön kannalta välttämätöntä ylläpitoa pidemmälle meneviä toimia. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa myös se, että osakkeenomistaja pitää huoneistosta huolta konkurssipesän edun kannalta riittävällä tavalla.

Konkurssipesän toimista osakkeenomistajan hallintaoikeuden päättymisen jälkeen ei ehdoteta säädettäväksi erikseen, vaan ne jäisivät pesänhoitajan ja velkojien harkintaan. Laista ei seuraa estettä sille, että konkurssipesä sallii osakkeenomistajien asumisen tai muun huoneiston käytön jatkamisen konkurssipesän määräysvaltaan ja hallintaan kuuluvassa osakehuoneistossa. Tämä voi olla perusteltua muun muassa varojen saamiseksi konkurssipesään sekä huoneiston riittävästä hoidosta ja kunnon seurannasta huolehtimiseksi. Tällaisen asumisen tai muun huoneiston käytön järjestämiseen sovellettaisiin huoneenvuokralainsäädäntöä. Osakkeenomistajan hallintaoikeuden päättyessä olisi mahdollista solmia asuinhuoneiston tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen vuokrasopimus ja vuokran määrä jäisi konkurssipesän harkittavaksi. Vuokrauksesta sovittaessa voitaisiin ottaa huomioon myös huoneenvuokralakien säännökset, joiden perusteella huoneiston kunnosta voidaan sopia. Jos konkurssipesä ei päätyisi tekemään vuokrasopimusta osakkaan kanssa eikä osakkeenomistaja luovuttaisi huoneiston hallintaa vapaaehtoisesti konkurssipesälle, pesänhoitaja voisi turvautua häätökanteeseen ja hakea tällaisen kanteen johdosta annetun tuomion täytäntöönpanoa ulosottokaaressa säädetyllä tavalla.

Pykälän *4 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi ensinnäkin osakkeenomistajan vuokralaisen asemasta asunto-osakeyhtiön konkurssissa. Voimassa olevassa lainsäädännössä ei ole asiasta nimenomaista säännöstä, mutta oikeuskäytännössä (KKO:1995:173) on katsottu, että, osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus siirtyy konkurssin myötä konkurssipesän ja vuokralaisen väliseksi.

Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyisi ilman irtisanomisaikaa samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeus päättyy 3 momentin mukaisesti. Ennen sopimuksen päättymistä vuokranantajan ja vuokralaisen väliset oikeudet ja velvollisuudet muun muassa vuokranmaksusta säilyisivät yhtiön konkurssiin asettamisesta huolimatta muuttumattomina. Siten pesänhoitajan ilmoituksella osakkeenomistajalle tämän hallintaoikeuden lakkaamisesta olisi merkitystä vuokrasopimuksen päättymisen ajankohdan kannalta. Ehdotuksesta seuraisi, ettei osakkeenomistajan vuokralainen voisi saada huoneiston hallintaoikeutta suhteessa konkurssipesään paremmin ehdoin kuin vuokralainen voi osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeudesta

johtaa. Osakkeenomistajan vuokralaisen lisäksi momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon, että osakkeenomistaja on voinut myös muuten luovuttaa huoneiston käyttöoikeuden edelleen. Tällaisen käyttöoikeuden saaneen hallintaoikeuden ehdotetaan lakkaavan vuokralaisen oikeutta vastaavin perustein.

Osakkeenomistajan vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen suojaksi lakiin ehdotetaan säännöstä osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuudesta hallintaoikeuden päättymisestä. Osakkeenomistajan olisi ehdotuksen mukaan viipymättä ilmoitettava vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle hallintaoikeutensa lakkaamisesta laissa tarkoitettuna ajankohtana. Säännös on tarpeen sen varmistamiseksi, että vuokralainen tai muu käyttöoikeuden haltija voi ryhtyä tarvittaviin toimiin uuden asunnon tai muun tilan hankkimiseksi sekä huoneiston hallinnan luovuttamiseksi konkurssipesälle. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin sanktiona olisi osakkeenomistajan korvausvastuu muuttokustannuksista, jos tämä ei voisi osoittaa vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen muutoin tienneen osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta. Käytännössä yhtiön konkurssiin asettaminen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden päättyminen voi tulla vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden haltijan tietoon konkurssiin asettamista koskevasta päätöksestä osakehuoneistoon 3 momentin mukaan toimitettavan tiedon perusteella. Osakkeenomistajan korvausvelvollisuus kattaisi kohtuullisten muuttokustannusten korvaamisen. Ehdotuksen myötä osakkeenomistajan vuokralaisen sopimuksen päättyminen tulisi järjestetyksi vastaavin perustein kuin asuin- ja liikehuoneiston jälleen- ja alivuokrasuhteen päättyminen jälleen- tai alivuokraajan huoneiston hallintaoikeuden päättyessä.

Pykälän 5 momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon, että konkurssipesän voi olla tarpeen turvautua häätökanteeseen osakehuoneiston saamiseksi pesän hallintaan osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakattua pykälän 3 momentin perusteella. Osakehuoneiston hallintaanottoa vastaavasti täytäntöönpanossa voi tulla vastaan tilanteita, joissa haaste häätöasiassa olisi toimitettava muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, mutta tiedoksianto ei ole mahdollinen. Näiden tilanteiden huomioon ottamiseksi pykälän 5 momenttiin ehdotetaan lain 8 luvun 5 §:n 3 momenttia vastaavaa säännöstä haasteen tiedoksiannosta.

Voimassa olevan pykälän 2-4 momentit siirtyisivät edellä ehdotetun johdosta sisällöltään muuttumattomina uusiksi *5-7 momenteiksi*.

23 luku Päätöksen moite

2 §. *Mitätön yhtiökokouksen päätös.* Pykälän *3 momentista* ehdotetaan poistettavaksi maininta hallituksen oikeudesta kanteen nostamiseksi yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön. Ehdotuksella selvennetään lakia ja poistetaan mahdollisuus sellaisen prosessuaalisesti epäselvän tilanteen muodostumiseen, jossa hallitus toimii sekä kantajana että vastaajana olevan yhtiön edustajana. Osakkeenomistajan, hallituksen jäsenen ja isännöitsijän kanneoikeuden osalta ehdotus vastaa voimassa olevaa lakia.

24 luku Vahingonkorvaus

2 §. *Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti* osakehuoneiston lain 1 luvun 4 §:n mukaisesti toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan tiedonantovelvollisuudesta yhtiölle huoneiston käyttäjän aiheuttaessa vahinkoa yhtiölle, osakkaalle tai muulle henkilölle. Säännöksen tarkoituksena on hallitusohjelman tavoitteita vastaavasti helpottaa erityisesti lyhytvuokrauksesta aiheutuvien ongelmatilanteiden selvittämistä taloyhtiöissä. Toisaalta säännöstä voitaisiin soveltaa myös osakehuoneiston muuhun vuokraukseen tai antamiseen toisen käytettäväksi. Ehdotuksen mukaan huoneiston toisen käyttöön antaneen osakkeenomistajan olisi annettava yhtiölle tarvittavat tiedot käyttäjän aiheuttaman vahingon selvittämiseksi ja vahingonkorvauksen vaatimiseksi tältä.

Ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevan lain vahingonkorvausta koskevaa sääntelyä ja yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita, joiden nojalla osakkeenomistajalla on omaan huolellisuusvelvollisuutensa perustuvan vahingonkorvausvastuun välttämiseksi myötävaikutusvelvollisuus vuokralaisensa aiheuttaman vahingon selvittämiseen. Säännöksen tarkoituksena on toisaalta kiinnittää huomiota siihen, että myös lyhytvuokrauksen osalta osakkeenomistajan on vuokralaisensa riittävän huolellisen valinnan lisäksi varmistuttava siitä, että tällä on käytössään riittävät vuokralaisen yhteys- ja tunnistetiedot mahdollisen vahingonkorvausvaatimuksen esittämistä varten. Osakkaan tietojenantovelvollisuuden tarkempaa sisältöä arvioitaisiin sen perusteella, minkälaisia tietoja osakehuoneiston käyttäjän aiheuttamasta vahingosta tai muita tietoja vahingonkorvauksen vaatimiseksi tällä voi kohtuudella olettaa olevan. Tarkoituksena ei ole laajentaa osakkeenomistajan velvollisuutta vuokralaista koskevien tietojen keräämiseen eikä osakehuoneiston käytön seurantaan ja dokumentointiin yli sen, mihin osakkeenomistajalla jo voimassa olevaan lakiin perustuvan huolellisuusvaatimuksen johdosta on velvollisuus. Tarkoituksena ei ole myöskään laajentaa osakkaan vahingonkorvausvastuuta ulottumaan vuokralaisen aiheuttamiin vahinkoihin ilman osakkeenomistajan omaa tuottamusta (ks. mm. KKO 2016:33).

Osakkeenomistajan huolellisuutta vuokralaisen valinnassa ja riittävässä ohjeistamisessa osakehuoneiston ja yhtiön tilojen käytössä arvioitaisiin tapauskohtaisesti vahingonkorvausta koskevien lain säännösten ja yleisten periaatteiden perusteella. Käytännössä vuokralaisen riittävän huolellinen valinta ja ohjeistaminen ovat myös lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan omassa intressissä. Jos osakas laiminlyö mainitun huolellisuusvelvollisuutensa, voi tällä vahingonkorvausta koskevien yleisten edellytysten perusteella olla vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta. Korvauksen sovitteluun ja korvausvastuun jakaantumiseen useamman korvausvelvollisen kesken sovelletaan vahingonkorvauslain säännöksiä.

27 luku Rangaistussäännökset

2 §. *Asunto-osakeyhtiörikkomus.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi lain 9 lukuun ehdotettavien erityistä tarkastusta koskevien muutosten johdosta. Samalla ehdotetaan tehtäväksi lakiteknisiä muutoksia, jollaisia olisivat ensinnäkin pykälän *1 momentin 1 ja 2 kohtien* numerointien muutokset; kohdat vastaavat sisällöltään voimassa olevan lain 1 momentin 2 ja 3 kohtia.

On mahdollista, että erityisen tarkastuksen kohteena olevan yhtiön johto toimenpiteillään tai avustamisvelvollisuutta koskevilla laiminlyönneillään haittaa, hidastaa tai estää tehokkaan tarkastuksen suorittamista. Tällaiset toimet ja laiminlyönnit voivat pahimmillaan estää vähemmistöosakkeenomistajien oikeussuojan toteutumisen, jos yhtiössä tapahtuneita väärinkäytöksiä ei kyetä riittävästi selvittämään. Avustamisvelvollisuuden rikkomisesta tai laiminlyönnistä aiheutuneen vahingonkorvauksen saamisen yleisiä edellytyksiä, etenkin sen määrää tai riittävää syy-yhteyttä, voi olla kuitenkin vaikeaa näyttää toteen oikeudenkäynnissä. Asunto-osakeyhtiölaissa ei myöskään ole säädetty hallinnollisista seuraamuksista. Näin ollen viimesijaisena puuttumiskeinona on arvioitu perustelluksi säätää tällaisesta moitittavasta ja vähemmistöosakkeenomistajien oikeussuojan toteuttamisen kannalta kriittisestä johdon velvollisuuksien rikkomisesta tai laiminlyönnistä rikosoikeudellinen seuraamus.

Edellä mainittujen syiden perusteella momenttiin ehdotetun uuden *3 kohdan* mukaan asunto-osakeyhtiörikkomuksesta tuomittaisiin se, joka tahallaan laiminlöisi erityisen tarkastuksen toimittamisen estämiseksi tai viivyttämiseksi ehdotetun 9 luvun 14 a §:n mukaisen velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa. Viitatussa säännöksessä asetettu velvollisuus koskee yhtiön hallitusta ja isännöitsijää. Estäminen tai viivyttäminen voisi ilmetä erityisen tarkastuksen toimittamisen aktiivisena vastustamisena tai kieltäytymisenä antaa säännöksessä tarkoitettua selvitystä tai apua. Kyse voi myös olla laiminlyönnistä tai toimimattomuudesta, jos menettelyn ilmeisenä tarkoituksena on estää tai viivyttää erityisen tarkastuksen toimittamista.

Momenttiin ehdotettu *4 kohta* koskisi laiminlyöntiä ilmoittaa erityisestä tarkastuksesta annettavan lausunnon valmistumisesta 9 luvun 15 §:n 2 momentissa säädetyssä ajassa tai pitää lausunto osakkeenomistajien nähtävänä 9 luvun 15 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla. Ehdotetun 9 luvun 15 §:n 2 momentin mukaan yhtiön hallituksen olisi ilmoitettava erityistä tarkastusta koskevan lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Lausunto olisi lisäksi pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä viitatussa säännöksessä tarkemmin säädetyllä tavalla.

Nykyiseen tapaan myöskään 3 tai 4 kohta eivät koskisi vähäisiä tekoja eivätkä toisaalta tekoja, joista on muualla laissa säädetty ankarampi rangaistus.

28 luku Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §. *Soveltamisala.* Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan täydennettäväksi siten, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei voimassa olevassa säännöksessä mainittujen asunto-osakeyhtiölain säännösten ohella voitaisi poiketa myöskään lukuun lisättäväksi ehdotettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan säännöksen soveltamisesta. Ehdotus on tarpeen sen varmistamiseksi, että yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus tulee säänneltäväksi kaikissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiössä yhdenmukaisin perustein. Ilman ehdotettua täydennystä oikeustila keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöoikeudellisesta vahingonkorvausvelvollisuudesta ei luvun 5 §:n säännöksen johdosta muuttuisi, vaan tällaisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä voitaisiin määrätä osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännösten soveltamisesta asunto-osakeyhtiölain säännösten sijasta.

5 §. *Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus.* Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 §, jossa säädettäisiin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta. Säännös vastaisi sisällöltään lain 24 luvun 6 §:ää asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta ja mahdollistaisi sen, että vahingonkorvausvaatimus osoitettaisiin säännöksessä tarkoitetuissa tilanteissa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön johdon sijasta tai ohella yhtiöön. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää sääntelyä ja parantaa vahingonkärsijän asemaa nykytilasta, jossa osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiä soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta voi tulla kyseeseen lähinnä vahingonkorvauslain perusteella.

Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan lain 24 luvun 6 §:n sanamuodosta poiketen säännöksen *1 momentissa* ehdotetaan otettavaksi huomioon, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on voitu määrätä osakeyhtiölain soveltamisesta asunto-osakeyhtiölain sijasta. Käytännössä sovellettava laki, osakeyhtiölaki tai asunto-osakeyhtiölaki, määräytyy keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta tapauskohtaisesti yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella. Tämän johdosta säännöksessä ehdotetaan vahingonkorvausvelvollisuuden perusteeksi sovellettavan lain ja yhtiöjärjestyksen rikkomista tahallaan tai huolimattomuudesta.

Ehdotettua säännöstä sovellettaisiin myös asunto-osakeyhtiölakia soveltavaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön. Tällaisten yhtiöiden osalta oikeustila ei ehdotuksen johdosta muutu, koska ehdotettava säännös vastaa sisällöltään lain 24 luvun 6 §:ää.

Jos vahinko on aiheutettu sovellettavaa yhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla, ehdotetun *2 momentin* mukaan vahinko katsottaisiin aiheutetuksi huolimattomuudella, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

Ehdotettujen siirtymäsäännösten perusteella vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen säännöksen voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovellettaisiin vanhaa lakia. Ehdotettavan säännöksen vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos olisi ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

6 Lakia alemman asteinen sääntely

Esityksen liitteenä on luonnos valtioneuvoston asetukseksi osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen (365/2010) muuttamisesta. Asetuksen muuttamista ehdotetaan sekä esityksessä ehdotettavien lain muutosten huomioon ottamiseksi että asetuksen muun sääntelyn ajantasaisuuden varmistamiseksi. Muutokset ja niiden perustelut on tarkemmin kuvattu esitysluonnoksen liitteenä olevassa luonnoksessa asetusta koskevaksi perustelumuistioksi.

Isännöitsijäntodistus on ollut asunto-osakeyhtiöissä käytössä jo pitkään ennen siihen liittyvien säännösten ottamista vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin. Isännöitsijäntodistuksella on keskeinen merkitys erityisesti asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden kaupassa ja siihen liittyvässä luotonannossa. Isännöitsijäntodistuksesta ilmenevät keskeisimmät yhtiötä, kyseisiä osakkeita ja huoneistoa koskevat tiedot.

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus tai tehtävä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 a §:ssä tarkoitettu tietojen päivitys (1.7.2026 alkaen). Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus taikka tehdä päivitys on hallituksen puheenjohtajalla. Pyynnön voivat tehdä seuraavat tahot: osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä sekä välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Todistuksesta sekä osakeryhmäkohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. (AOYL 7:27 §)

Todistuksesta on käytävä ilmi:

– yhtiön taloudellinen tila;

– tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

– maa-alueen omistussuhteet;

– onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;

– tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

– tiedot yhtiön osakkeiden kuulumisesta ja osakeryhmän omistajan kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin;

– osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi sekä osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, jollei osakkeenomistajaa ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin;

– päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika;

– osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;

– selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;

– yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;

– 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuutus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoittavien oikeuksien antamisesta;

– sekä muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä säädetään valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (jälj. asetus). Asetuksen 3–7 § sisältävät yksityiskohtaisen luettelon todistuksessa annettavaksi edellytetyistä tiedoista. Säännösten mallina on kiinteistöalalla yleisesti sovellettu isännöitsijäntodistusta koskeva suositus (KH 02-00396). Laissa ja asetuksessa säädetään ainoastaan vähimmäisvaatimuksista, joten todistuksessa voidaan tarpeen vaatiessa antaa yksityiskohtaisempia ja täydentäviä tietoja asetuksessa mainituissa seikoista sekä muita tietoja. Isännöitsijäntodistuksen tiedot on annettava todistuksen päiväyksen ajankohtana yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella. Poikkeuksena ovat lainaosuustiedot, jotka voidaan antaa tilaajan pyynnöstä sellaisen muun ajankohdan tietojen perusteella, joka on viimeksi päättyneen tilikauden jälkeen.

Isännöitsijäntodistuksen antaa yleensä isännöitsijä. Hallituksen puheenjohtaja antaa todistuksen vain, jos yhtiössä ei ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen. Yhtiö ja isännöitsijä vastaavat tietojen oikeellisuudesta muilta osin paitsi osakkaiden kunnossapito- ja muutostöitä koskevien osakkaan ilmoitusten sisällön osalta. Vastuu on asunto-osakeyhtiölain 24 luvussa tarkoitettua vahingonkorvausvastuuta.

Oikeus isännöitsijäntodistukseen on osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävällä sekä välitysliikkeellä, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto (AOYL 7:27 §). Myös osakkaan edustajalla, kuten valtuutetulla, edunvalvojalla tai pesänselvittäjällä, on oikeus saada todistus.

7 Voimaantulo

Lakiehdotuksen on tarkoitus tulla voimaan kesällä 2026. Lakiehdotuksen voimaantulosäännöksissä on erikseen otettu huomioon keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta koskeva säännösehdotus.

Lakiehdotuksen tarkempaa voimaantuloajankohtaa myöhemmin arvioitaessa on otettava huomioon, että yhtiöillä ja niiden palveluntarjoajilla on lain vahvistamisen jälkeen riittävästi aikaa valmistautua uusien säännösten soveltamiseen ennen niiden voimaantuloa.[137]

137 Esimerkiksi voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki vahvistettiin 22.12.2009 ja se tuli voimaan 1.7.2010. Koska käsillä olevassa esitysluonnoksessa ehdotetaan lain kokonaisuudistusta rajatumpia muutoksia lakiin, lyhyempi siirtymäaika lienee riittävä.

8 Suhde muihin esityksiin

8.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Esityksen lyhytvuokrausta koskevien säännösten jatkovalmistelu on tarpeen sovittaa yhteen ympäristöministeriön toimialaan kuuluvan rakentamislain sääntelyn uudistamisen kanssa.

8.2 Suhde talousarvioesitykseen

Esityksellä ei ole budjettivaikutuksia.

9 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Asunto-osakeyhtiön osakkeet tuottavat osakehuoneiston hallintaoikeuden ja muut laissa tarkoitetut osakeoikeudet yhtiössä. Osakkeisiin liittyy myös erilaisia osakkeenomistajien velvollisuuksia, kuten yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus yhtiön toiminnan rahoittamiseksi. Asunto-osakeyhtiölain tarkoituksena on järjestää osakehuoneistojen käyttö niiden yhtiöjärjestyksen mukaiseen asumis- tai muuhun tarkoitukseen ennakoitavalla ja yhdenvertaisella tavalla. Perustuslain kannalta merkitystä on erityisesti omaisuudensuojalla ja siitä johdettavilla osakkeenomistajien perustelluilla odotuksilla yhtiöoikeudellisen oikeussuhteiden sisällöstä ja mahdollisuudesta päättää muutoksista tällaisten oikeussuhteiden sisältöön.

Omaisuuden perustuslainturvalla suojataan vakiintuneesti varallisuusarvoisia oikeuksia ja etuja, joita muun muassa asunto-osakkeiden omistaminen tuottaa. Osakkeenomistajat hyödyntävät osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta usein asumisensa järjestämiseen, minkä johdosta asumisturvallisuuteen ja -viihtyisyyteen sekä asumiskustannusten ennakoitavuuteen liittyvät näkökohdat korostuvat asunto-osakeyhtiölain sääntelyä arvioitaessa. Mainitusta huolimatta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetulla yhtiön rakennusten ja kiinteistön pidolla ja osakehuoneiston hallinnalla ei varsinaisesti toteuteta jokaisen oikeutta asuntoon. Mainitun oikeuden turvaaminen julkisen vallan toimesta tapahtuu ensisijaisesti muilla keinoilla eikä perustuslain 19 §:n 4 momentti turvaa oikeutta asuntoon subjektiivisena oikeutena. Sama koskee lähtökohtaisesti myös jokaisen oikeutta turvallisuuteen (perustuslain 7 §:n 1 momentti) sekä julkisen vallan velvollisuutta pyrkiä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön (perustuslain 20 §:n 4 momentti).

Asunto-osakeyhtiölain säännökset, joilla pyritään mahdollistamaan yhtiön puuttuminen osakkeenomistajien ja asukkaiden turvallisuutta ja terveyttä vaarantavaan tai haittaavaan osakehuoneiston käyttöön tai muuhun menettelyyn, voivat turvata osin muuhunkin kuin osakkeenomistajien omaisuudensuojaan perustuvia oikeuksia. Mainitusta huolimatta ehdotettavaa sääntelyä on keskeisintä arvioida yhtiön osakkeenomistajien ja yhtiön muiden sidosryhmien (erit. asukkaat, velkojat) omaisuudensuojasta johdettavien perusteltujen odotusten yhteensovittamisen kannalta.

Lyhytvuokraus

Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuudensuoja sisältää paitsi omistajalle lähtökohtaisesti kuuluvan vallan hallita, käyttää ja hyödyntää omaisuuttaan haluamallaan tavalla myös vallan määrätä siitä. Jos omistusoikeuteen kuuluvia oikeuksia vähennetään tai rajoitetaan, puututaan samalla omaisuudensuojaan, vaikka omistusoikeuden kohteena oleva esine sinänsä säilyisikin koskemattomana haltijallaan.

Lyhytvuokrauksen sääntelyvaihtoehtojen arvioinnin kannalta kyse on erityisesti siitä, että omistusoikeus osakkeisiin tuottaa osakehuoneiston hallintaoikeuden sekä lähtökohtaisesti laajaksi tarkoitetun oikeuden hyödyntää hallintaoikeutta ja määrätä siitä. Osakkeenomistajalla on omaisuudensuojan perusteella lähtökohtaisesti oikeus luottaa siihen, ettei näitä oikeuksia heikennetä tai rajoiteta taannehtivasti lainsäädännöllä. Taannehtiva puuttuminen yksityisten välisiin varallisuusoikeudellisiin sopimussuhteisiin on lähtökohtaisesti ongelmallista. Omaisuuden perustuslainsuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi. Asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvan osakehuoneiston hallintaoikeuden voidaan katsoa sisällöltään rinnastuvan tällaiseen sopimussuhteeseen. Tällaistenkin (sopimus)suhteiden pysyvyyttä on arvioitava siitä näkökulmasta, että perusteltujen odotusten suoja koskee sekä lyhytvuokrausta harjoittavia osakkeenomistajia että muita osakkeenomistajia. Sopimussuhteiden pysyvyyden suojan kannalta merkitystä on erityisesti sillä, että yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden osapuolena olevat osakkeenomistajat ovat osakkeet hankkiessaan hyväksyneet sen, että osakehuoneistoja voidaan käyttää yhtiöjärjestyksen mukaisesti ja asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetulla tavalla.

Perustuslakivaliokunnan käytännössä oikeuteen luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen on katsottu kuuluvan perusteltujen odotusten suojaan niin, että oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa (PeVL 42/2006, PeVL 21/2004).

Yhtiötä perustettaessa yhtiöjärjestykseen otettavin rajoituksin varautuminen lyhytvuokraukseen ei ole vastaavalla tavalla ongelmallista, koska osakkeenomistajan oletetaan osakkeet hankkiessaan hyväksyneen tällaiset lyhytvuokrausta koskevat kiellot tai rajoitukset. Periaatteessa sama koskee myös mahdollista uutta lainsäädäntöä, joka ei tulisi taannehtivasti sovellettavaksi ennen lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä; tällaisella uudenlaisella lainsäädännöllä voitaisiin toisaalta vain

hyvin rajallisesti säännellä lyhytvuokraukseen liittyviä kysymyksiä uusissa perustettavissa yhtiöissä ja sekaannusta voisi aiheuttaa, jos lyhytvuokraukseen sovellettava säännöstö määräytyisi yhtiön perustamisajankohdan mukaan.

Omistajan oikeuksia voidaan rajoittaa lailla esimerkiksi omaisuuden käyttöön kohdistuvin erilaisin rajoituksin, jos sääntely täyttää perusoikeutta rajoittavalta lailta vaaditut yleiset edellytykset. Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä on arvioitu muun muassa asunnon käytön kieltämistä tai rajoittamista pyrittäessä estämään terveysvaaroja (PeVL 30/2014 vp) ja edistämään terveyttä sekä rajoituksia osakkaiden tai osuuksien omistajan määräämisvaltaan (PeVL 17/2004, PeVL 52/2001). Perusoikeudet eivät yleensä ole siten ehdottomia, etteikö niitä voitaisi rajoittaa tai niiden käyttöä säännellä. Kysymys perusoikeuden rajoittamisesta ratkaistaan perusoikeuksien rajoittamista koskevien yleisten oppien mukaisesti. Perustuslakivaliokunta on johtanut perusoikeusjärjestelmän kokonaisuudesta ja oikeuksien luonteesta perustuslaissa turvattuina oikeuksina eräitä yleisiä perusoikeuksien rajoittamista koskevia vaatimuksia. Näitä ovat vaatimukset:

- lailla säätämisestä
- lain täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta
- rajoituksen hyväksyttävyydestä
- rajoituksen suhteellisuudesta
- perusoikeuden ydinalueen koskemattomuudesta
- oikeusturvajärjestelyjen riittävyydestä ja
- ihmisoikeusvelvoitteiden noudattamisesta.

Rajoitusten hyväksyttävyyttä koskeva vaatimus edellyttää, että perusteen, jolla perusoikeutta rajoitetaan, tulee olla perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta hyväksyttävä. Rajoitusperusteena voi siten olla esimerkiksi pyrkimys suojata jonkin muun kuin rajoituksen kohteena olevan perusoikeuden toteutumista tai saavuttaa jokin muu sellainen päämäärä, joka on perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta hyväksyttävä. Rajoitussääntelyn tulee olla paitsi hyväksyttävää myös painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimaa. Perusoikeuksia ei siten pidä rajoittaa tarpeettomasti tai vain varmuuden vuoksi, vaikka käsillä olisikin sinänsä hyväksyttävä rajoitusperuste. Oikeasuhtaisuusvaatimuksesta puolestaan seuraa, että perusoikeusrajoitusten tulee olla välttämättömiä hyväksyttävän tavoitteen

saavuttamiseksi ja muutenkin suhteellisuusvaatimuksen mukaisia. Perusoikeuden rajoitus on sallittu vain, jos tavoite ei ole saavutettavissa perusoikeuteen vähemmän puuttuvin keinoin. Rajoitus ei saa mennä pidemmälle kuin on perusteltua ottaen huomioon rajoituksen taustalla olevan intressin painavuus suhteessa rajoitettavaan oikeushyvään.

Ehdotuksen mukaan lyhytvuokrauksen edellytyksiä tarkasteltaisiin sopimussuhteiden pysyvyyden ja perusteltujen odotusten suojan edellyttämällä tavalla tapauskohtaisesti. Asuinhuoneistossa harjoitettavaan lyhytvuokrauksen puuttuminen hallintaanotolla voisi perustua siitä aiheutuviin asuinkäytöstä poikkeaviin merkittäviin haittoihin tai lisäkustannuksiin. Tämän johdosta ehdotuksella ei rajoitettaisi omaisuudensuojaa tarpeettomasti tai vain varmuuden vuoksi. Rajoitus ei myöskään menisi pidemmälle kuin on perusteltua erilaisten osakehuoneistojen käyttöön liittyvien osakkeenomistajien ja asukkaiden intressien yhteensovittamiseksi. Näin muotoiltua lyhytvuokraukseen puuttumisen perustetta voidaan pitää sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta helpommin hyväksyttävänä, kuin ennalta vahvistettuihin kaavamaisiin lyhytvuokrauksen vuorokausimäärään kalenterivuodessa perustuvia rajoituksia.

Omaisuudensuojan lisäksi perusoikeuksista voidaan johtaa ja/tai ainakin niihin liittyvänä hyväksyttävänä perusoikeuden rajoittamisperusteena pitää jokaisen oikeutta terveelliseen ja turvalliseen asuinympäristöön. Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn valossa on selvää, että asumisturvallisuutta ja -viihtyisyyttä voidaan pitää sellaisena hyväksyttävänä perusteena, jota häiritsevään vähäistä merkittävämpään toimintaan voidaan puuttua osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta (väliaikaisesti) rajoittamalla. Sen sijaan esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuotoiseen yhteisöasumiseen liittyviä vähäisiä epämukavuuksia tai haittoja, jotka voivat poiketa yksittäisten osakkaiden tai asukkaiden yksilöllisistä toiveista tai mieltymyksistä, ei voitane pitää perustuslain suojaa nauttivina erityisinä oikeushyvinä. Ehdotuksen voidaan osaltaan katsoa edistävän elinkeinovapauden toteutumista, kun tarkoituksena ei ole ennalta kieltää tai rajoittaa lyhytvuokrausta harjoittavien tahojen toimintaa.

Asunto-osakeyhtiön hallittu alasajo

Esityksessä ehdotetaan mahdollistettavaksi yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttaminen osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa osakkeenomistajien määräenemmistön päätöksellä nykylain suostumus- ja (käytännössä) yksimielisyysvaatimuksesta poiketen. Ehdotus mahdollistaa voimassa olevasta laista poiketen osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta kasvattavan yhtiöjärjestyksen muutoksen ilman tämän suostumusta, minkä johdosta sen voidaan katsoa

tarkoittavan heikennystä tämän oikeusasemaan omaisuudensuojan kannalta. Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa vastikeperusteen muuttaminen osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa edellyttää kuitenkin verrattain korkeaa kaikkien muiden kuin muutoksen kohteena olevan huoneiston omistajan kannatusta (pienimmissä yhtiöissä käytännössä yleensä jatkossakin muiden osakkeenomistajien yksimielistä päätöstä), minkä lisäksi vastikeperustetta voidaan muuttaa ainoastaan vastaamaan jo olemassa olevaa yhtiöjärjestyksen mukaista uuden käyttötarkoituksen vastikeperustetta. Kun otetaan lisäksi huomioon yleisen yhdenvertaisuusperiaatteen soveltuminen myös mainituissa päätöksentekotilanteissa sekä se, että ehdotuksessa tarkoitetulla yhtiöjärjestyksen muutoksella voidaan käytännössä merkittävissä määrin parantaa yksittäisten osakehuoneistojen käytettävyyttä ja arvoa viime kädessä koko yhtiötä ja sen osakkeenomistajia hyödyttävällä tavalla, rajoitusta voidaan pitää omaisuudensuojan kannalta hyväksyttävänä.

Esityksellä täsmennetään yhtiön selvitystilaa sekä kiinteistön ja rakennuksen luovuttamista koskevan päätöksenteon edellytyksiä. Helpotetun päätöksen edellytyksenä olevan vahingon arvioinnissa ei jatkossa erikseen edellytettäisi kiinnitettävän huomiota osakehuoneistojen arvoon ja käytettävyyteen osakkeenomistajien kannalta. Käytännössä osakehuoneiston käytettävyyteen liittyvä arviointiperuste suojaa ensisijaisesti osakkeenomistajan henkilökohtaisten asumistarpeiden ja -mieltymysten toteutumista. Tällaisten tarpeiden arviointi purkamispäätöstä koskevan yhtiöoikeudellisen päätöksen edellytyksenä voi kuitenkin olla tarpeettoman avoin ja epäselvä arviointiperuste ja osaltaan johtaa siihen, että yhtiön toimintaa jatketaan sen tuottaessa osakkeiden arvo huomioon ottaen huomattavaa vahinkoa osakkeenomistajille. Käytännössä osakehuoneistojen käytettävyyden arvioinnista luopumisella helpotetun purkamispäätöksen edellytyksenä ei tosiasiassa arvioida olevan olennaista merkitystä omaisuudensuojan kannalta sen johdosta, että yhtiön pidemmän aikavälin toiminnan jatkamisen ja rahoittamisen osalta olennainen merkitys on osakkeiden arvolla. Ehdotuksen mukainen huomattavan vahingon aiheutumiseen perustuva arviointiperuste turvaa osaltaan myös niitä osakkeenomistajia, joilla on henkilökohtaisia osakehuoneiston käytettävyyteen liittyviä odotuksia.

Esityksessä ehdotetaan kevennettäväksi päätöksentekomenettelyä selvitystilasta ja yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisesta. Keskeisin muutos liittyy siihen, ettei laissa enää edellytettäisi riippumattoman asiantuntijan lausuntoa päätösehdotuksesta; sen sijaan yhtiökokoukselle toimitettavaan päätösehdotukseen olisi liitettävä riippumattoman asiantuntijan arvio yhtiön osakkeiden ja osakeryhmien käyvistä arvoista sekä yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitotarpeesta päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana. Ehdotetuilla, nykyistä kevyemmilläkin, purkamispäätöksen edellytyksillä voidaan varmistaa riittävällä tavalla se, että osakkeenomistajat tekevät yleensä mainitun kannaltaan erittäin merkittävän

päätöksen riittävästi informoituina eikä lain lähtökohtana olevasta suostumusvaatimuksesta poikkeamisella tarpeettomasti heikennetä osakkeenomistajan omaisuudensuojan kannalta perusteltuja odotuksia yhtiön toiminnan jatkamisesta.

Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevien ehdotusten tarkoituksena on sovittaa yhteen yhtiön osakkeenomistajien ja velkojien omaisuudensuojasta johtuvat perustellut odotukset. Viime kädessä konkurssimenettelyn kautta tehokkaasti toteutuva velkavastuun täytäntöönpano on velkojien omaisuudensuojan kannalta keskeinen osa luotonantoa. Lakiin ehdotettavat asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevat erityissäännökset rinnastuvat täytäntöönpano-oikeudelliseen lainsäädäntöön, jonka sääntely sinänsä kuuluu tavallisen lain alaan. Kun tällaisen lainsäädännön yhteydessä vaikutetaan tavalla tai toisella velkojan asemaan velkasuhteesta johtuvien varallisuusoikeudellisten oikeuksien haltijana, omaisuudensuojan asianmukainen huomioon ottaminen merkitsee perustuslakivaliokunnan mukaan ennen muuta sitä, että sinänsä väistämätön velkojan aseman heikentyminen ei saa olla velkojan kannalta kohtuutonta (PeVL 23/1992 vp, s. 2). Lisäksi omaisuuden suojaan kohdistuvan sääntelyn on oltava riittävän tarkkarajaista ja täsmällistä. Sääntelyn on otettava eri osapuolten oikeudet ja velvollisuudet oikeasuhtaisesti huomioon esimerkiksi niin, ettei se muodostu jonkun osapuolen kannalta kohtuuttomaksi taikka perusteettomasti jotakuta syrjiväksi tai suosivaksi (PeVL 12/2002 vp, s. 2–3; PeVL 13/2003 vp, s. 2/I; PeVL 69/2018 vp, s. 2.).

Esityksessä ehdotetaan vähäisessä määrin lykättäväksi konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksia osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta. Perusteena tälle on erityisesti yhtiön osakkeenomistajien ja asukkaiden asumistarpeiden turvaaminen kohtuullisella tavalla. Esitetyn kuukauden ns. rauhoitusajan ei arvioida heikentävän velkojan asemaa kohtuuttomalla tavalla sen johdosta, että osakehuoneistojen käytön järjestäminen asunto-osakeyhtiön konkurssiin asettamisesta seuraavassa kuukauden määräajassa on yleensä vaikeasti järjestettävissä ja osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta konkurssipesän varojen kerryttämiseksi mainitulla ajanjaksolla. Ehdotettu sääntely toisaalta kokonaisuutena arvioiden selventää asunto-osakeyhtiön konkurssiin liittyviä toistaiseksi sääntelemättä jääneitä kysymyksiä tavalla, jonka voidaan arvioida edistävän konkurssimenettelyn toteuttamista kustannustehokkaalla ja siten velkojien kannalta edullisella tavalla.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Edellä käsitellyn lyhytvuokraukseen liittyvän perusteen lisäksi osakehuoneiston hallintaanottoperusteita esitetään täydennettäväksi häiritsevän elämän viettämiseen tai järjestyksen rikkomiseen rinnastuvan erittäin painavan syyn

hallintaanottoperusteella. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, että hallintaanotto on yhtiölle käyttökelpoinen keino osakehuoneiston käytöstä ja/tai muusta osakkeenomistajan tai asukkaan menettelystä aiheutuvaan haittaan tai häiriöön puuttumiseksi niissäkin tapauksissa, joissa tällaisessa menettely ei lukeudu nykyisten, lähtökohtaisesti suppeasti tulkittavien, hallintaanottoperusteiden alaan. Ehdotuksen valmistelussa on otettu huomioon osakehuoneiston hallintaoikeuden vahvaksi tarkoitettu suoja siten, että uudelta hallintaanottoperusteetta koskisi erittäin painavan syyn vaatimus, minkä lisäksi sovellettavaksi tulisi voimassa olevan lain yleinen vaatimus hallintaanoton perusteena olevan rikkomuksen vähäisestä suuremmasta merkityksestä. Lakiin lisättäväksi ehdotettu uusi hallintaanottoperuste on sanonnallisesti jossakin määrin voimassa olevan lain mukaisia perusteita avoimempi, mutta sen ei säännöksen esitöissä esitettyjen esimerkkien valossa arvioida johtavan osakehuoneiston hallintaoikeuden heikentymiseen omaisuudensuojan kannalta ongelmallisella tavalla. Ehdotuksen valmistelussa on havaittu, että hallintaanottoperusteiden muotoilu edellyttää joka tapauksessa jossakin määrin avoimia sanallisia ilmaisuja, jotta hallintaanotto-keinon käytettävyys ei ole tarpeettoman rajattu yhtiön ja muiden osakkeenomistajien omaisuudensuojan ja siitä johtuvien perustelujen odotusten toteuttamiseksi. Myös ehdotettua uutta hallintaanottoperustetta sovellettaessa keskeinen merkitys on hallintaanottoa koskevalla menettelysäännöksellä, joka muun ohella edellyttää varoituksen todisteellista tiedoksiantoa ennen hallintaanotosta päättämistä. Hallintaanottomenettelyyn liittyvien sähköisten tiedoksiantokeinojen valmistelussa on otettu huomioon se, että myös sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä osakkeenomistajalla tai muulla huoneiston haltijalla tulee tosiasiassa olla tehokas, asiallisesti nykyisiä tiedoksiantokeinoja tehokkuudeltaan pitkälti vastaava, mahdollisuus varoituksen ja päätöksen tiedoksisaantiin.

Järjestyksen säilymiseen liittyvää hallintaanottoperustetta ehdotetaan täydennettäväksi siten, että myös terveyden säilyttämiseksi yhtiön tiloissa säädetyn tai määrätyn noudattamatta jättäminen voisi vähäistä suurempaa haittaa aiheuttaessaan olla peruste osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan. Terveyden säilyttämiseen tähtääviä säädöksiä ja määräyksiä on muun muassa tupakkalainsäädännössä, jonka tarkoituksena on suojata ihmisiä tupakansavun terveydelle haitallisilta vaikutuksilta. Suoranaisten terveydelle haitallisten vaikutusten lisäksi tupakansavu tai haju voivat muutenkin heikentää asumisviihtyisyyttä, millä voi viime kädessä olla merkitystä myös osakehuoneiston arvon kannalta. Edellä hallintaanottoperusteiden arviointia koskevassa osiossa mainituista syistä esityksessä ei ehdoteta muutettavaksi tupakka- tai asunto-osakeyhtiölainsäädäntöä siltä osin, kuka ja millä perusteella voi päättää osakehuoneistoja koskevista tupakointikielloista. Sen sijaan esimerkiksi nykyiseen tupakkalainsäädäntöön perustuva viranomaisen määräämä tupakointikielto osakehuoneistossa voi olla sellainen omaisuudensuojaan, henkilökohtaiseen

vapauteen ja terveyteen liittyvien perusoikeuksien kannalta perusteltu terveyden säilymiseksi tarvittava määräys, johon puuttuminen asunto-osakeyhtiölain mukaisella hallintaanotto-keinolla on perusteltua. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn hallintaanoton kannalta kyse on erityisesti siitä, että tällaisen kiellon rikkominen voi olla haitallista muiden osakkeiden ja/tai asukkaiden asumisterveyden tai -viihtyisyyden kannalta, jolloin hallintaanotto voi olla perusteltua vähäistä suurempaan haittaan puuttumiseksi. Muita hallintaanottoperusteita vastaavasti myös tupakointikiellon rikkomiseen perustuvaan hallintaanottoon sovellettaisiin yleisiä menettelysäännöksiä muun muassa varoituksen antamisesta, minkä lisäksi osakkeenomistajalla olisi oikeus hallintaanottopäätöksen moittimiseen, mitä varten yhtiön tulisi käytännössä pystyä myös riittävällä tavalla osoittamaan sekä terveyden säilymiseksi määrätyn kiellon rikkominen, että sen vähäistä suurempi merkitys.

Hallintaanottoa koskevaa sääntelyä omaisuudensuojan kannalta arvioitaessa huomiota voidaan kiinnittää siihen, että kyse on määräaikaisesta, enintään kolme vuotta kestävästä, yhtiön (pakko)keinosta, jonka käyttämisessä osakkeenomistajan asema ja etu on otettu huomioon muun ohella siten, että yhtiön on viivytyksettä vuokrattava huoneisto käyvästä hinnasta sopivalle vuokralaiselle ja tilitettävä vuokrasta hallintaanottokustannukset ja erääntyneet tai hallintaanoton aikana yhtiövastike-erät ylittävä osuus osakkeenomistajalle.

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista koskevista säännösehdotuksista

Useissa esityksessä ehdotetuissa asunto-osakeyhtiölain muutoksissa on kyse yksityiskohtaisemman sääntelyn ajantasaistamisesta ja selventämistä lain soveltamisesta kertyneiden käytännön kokemusten perusteella. Näiden ehdotusten tarkoituksena on edistää lain tarkoituksena olevaa, osakkeenomistajien omaisuudensuojan ja perustelujen odotusten kannalta keskeistä, yhtiön asumistarkoituksen toteuttamista, asumisturvaa ja asumiskustannusten ennakoitavuutta. Sääntelyn tarkoituksena on vähentää sääntelyn epäselvyydestä johtuvia ylimääräisiä selvittelykustannuksia ja erimielisyyksiä, mikä on tosiasiassa omiaan edistämään osakkeenomistajan oikeuksien käyttämistä.

Käytännössä kaikkia ehdotettujen lainmuutosten osalta on arvioitava sitä, missä määrin ne voivat tarkoittaa taannehtivaa puuttumista asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuviin yhtiöoikeudellisiin oikeussuhteisiin. Varallisuusoikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa (PeVL 48/1998 vp, s. 2/II, PeVL 33/2002 vp, s. 3/I). Perustuslakivaliokunnan käytännössä oikeuden luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän

lainsäädännön pysyvyyteen on katsottu kuuluvan perusteltujen odotusten suojaan niin, että oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa.

Esitykseen sisältyviä yksittäisiä ehdotuksia asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää verrattain vähäisinä osakeomistuksen ja sen kustannusten ennakoitavuuden kannalta. Ehdotukset vastaavat monilta osin sisällöltään nykyistä hyvää yhtiökäytäntöä ja/tai vakiintunutta laintulkintaa. Sikäli, kun ehdotukset tarkoittaisivat omaisuudensuojan kannalta ongelmallista taannehtivaa puuttumista yksityisoikeudellisiin oikeussuhteisiin, tällaiset ongelmat voidaan riittävissä määrin välttää erityisillä siirtymäsäännöksillä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Lakiehdotus

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 7 §:n 1 momentti sekä 8 luvun 3 §:n 2, 3 ja 5 momentti ja 4 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 8 luvun 3 §:n 5 momentti ja 4 §:n 2 momentti laissa 428/2024,

muutetaan 1 luvun 13 §:n 4–6 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan johtolause sekä 1 kohdan b ja c alakohta, 4 kohta, 5 a kohta, 6 kohta ja 7 kohta ja 5 momentti, 13 §:n 3 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti, 4 luvun 2 §:n 2 momentti, 5 luvun 1 §:n 1 momentti, 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 21 §, 23 §:n 2 momentti, 32 §:n 5 momentti, 33 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti, 7 luvun 6 §:n otsikko 8 luvun 1 §, 2 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta ja 4 §:n 1 momentti, 9 luvun 13 §:n 1 momentti, 14 §, 15 § ja 16 §, 13 luvun 2 §:n 2 momentti, 18 luvun 2 *§* ja 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 7 kohta ja 6 §:n 1 momentti, 22 luvun 25 §, 23 luvun 2 §:n 3 momentti, 27 luvun 2 §:n 1 momentti ja 28 luvun 1 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 a kohta ja 5 momentti, 13 §:n 3 momentti, 15 §:n 3 ja 4 momentti, 6 luvun 7 §:n 2 momentti ja 21 § laissa 1330/2018, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti laissa 789/2020, 6 luvun 23 §:n 2 momentti laissa 661/2022, 6 luvun 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti laissa 183/2019, 9 luvun 14 § laissa 625/2016 sekä 28 luvun 1 §:n 2 momentti laissa 152/2023, sekä

lisätään 1 luvun 2 §:ään uusi 3 momentti ja 13 §:ään uusi 7 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohtaan uusi d alakohta, 4 luvun 3 §:ään uusi 3 momentti ja 8 §:ään uusi 2 momentti, 5 luvun 8 §:ään uusi 5 momentti, 6 lukuun uusi 33 a §, luvun 35 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, 7 luvun 6 §:ään uusi 3 momentti, 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin uusi 6 ja 7 kohta, 8 lukuun uusi 3 a ja 8 §, 9 lukuun uusi 14 a §, 18 lukuun uusi 2 a §, 24 luvun 2 §:n uusi 4 momentti, 28 lukuun uusi 5 § seuraavasti:

1 luku

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

2 §

Asunto-osakeyhtiö

— —

Asunto-osakeyhtiössä voi 1 ja 2 momentin estämättä olla osakkeita, jotka tuottavat yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiön hallinnassa kirjatun vuokra- tai käyttöoikeuden tai rekisteröidyn rasitteen tai yhteisjärjestelyn perusteella olevaa toisen rakennuksen tai kiinteistön osassa sijaitsevaa pysäköintipaikkaa.

13 §

Yhtiöjärjestyksen sisältö

— —

Yhtiöjärjestyksestä on 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta käytävä 1 momentin 4 kohdan tietojen sijasta ilmi kunkin osakeryhmän perusteella hallittavan pysäköintipaikan sijainti ja tunnus sekä pysäköintipaikan hallintaoikeuden peruste ja kesto.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

2 luku

Osakkeet

5 §

Lunastuslauseke

— —

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

— —

1) lunastusoikeus koskee kaikkia osakkeen tai sen määräosan omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:

— —

b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso;

c) osake on saatu testamentin perusteella; tai

d) osakkeenomistajan läheinen on saanut osakkeen perintökaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella;

— —

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä 13 §:n 3 momentissa tarkoitetut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;

— —

5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden olemassaolosta ja käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;

— —

6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastushinnan suorittaneiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen; sekä

7) lunastushinta on muun kuin yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

— —

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin aiemmista panttauksista ja muista rajoituksista vapaana. Lunastajan on ilman aiheetonta viivytystä haettava oikeutensa kirjaamista ja sen, jolta osake lunastetaan, annettava suostumuksensa lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.

13 §

Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

— —

Osakkeen saajan on viivytyksettä toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

15 §

Osakeluettelon julkisuus

— —

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle, yhtiölle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

— —

3 luku

Yhtiövastike

4 a §

Vesikustannusten jakaminen

Edellä 4 §:stä poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa vastikkeen perusteena on kyseisen huoneiston osalta väliaikaisesti käytettävä veden luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta.

— —

4 luku

Kunnossapito

2 §

Yhtiön kunnossapitovastuu

— —

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet, eristeet ja ikkunat. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

— —

3 §

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

— —

Osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa tai aluetta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

8 §

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta

— —

Edellä 1 momentin mukainen ilmoitusvelvollisuus koskee myös vikaa tai puutteellisuutta sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevassa yhtiön tilassa tai alueella, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

5 luku

Muutostyöt

1 §

Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistaja vastaa muutoksen kunnossapidosta ja muutoksesta yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.

— —

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

— —

Osakkeenomistaja vastaa tässä pykälässä tarkoitetun muutoksen kunnossapidosta ja muutoksesta yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.

6 luku

Yhtiökokous

7 §

Osakkeenomistajien osallistuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

— —

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle osakehuoneistorekisterissä olevaan postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Osakkeenomistaja voi ilmoittaa 1 momentissa tarkoitetun yhteystiedon tallennettavaksi osakehuoneistorekisteriin.

23 §

Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja

— —

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (ääniluettelo). Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi sekä osakkeiden lukumäärä osakeryhmittäin ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa.

— —

32 §

Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

— —

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvasta vain näille huoneistoille etua tuottavasta uudistuksesta sekä tällaisen uudistuksen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain tällaisten huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.

33 §

Päätös muusta uudistuksesta

— —

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta uudistuksesta sekä tällaisen uudistuksen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

33 a §

Yhtiövastikkeen maksuperuste sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen osalta

Jos yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta uudistuksesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta, vastikkeen maksuperusteena käytetään osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärää tai, jos uudistuksen toteuttamisesta kullekin osakehuoneiston omistajalle tuleva etu on yhtä suuri, kulut jaetaan tasan osakkeenomistajien kesken.

35 §

Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

— —

Osakkeenomistajien suostumusta ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston omistajan osakkeista ja äänistä.

Osakkeenomistajan suostumusta ei tarvita, kun hänen 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen osakkeiden tuottamaa oikeutta pysäköintipaikan hallintaan muutetaan hallintaoikeuden perusteena olevan järjestelyn muuttuessa tai päättyessä siten, että osakkeet tuottavat hallintaoikeuden aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

38 §

Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen

Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista ja:

1) yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa;

2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa tai jos osakehuoneistoilla ja osakeryhmillä ei ole käypiä arvoja, samassa suhteessa kuin osakkeenomistajilla on yhtiön osakkeita.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:

1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;

2) ehdotukset selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;

3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;

4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;

5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä;

6) tieto yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista; sekä

7) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuun päätösehdotukseen on liitettävä riippumattoman asiantuntijan arvio:

1) yhtiön kiinteistön ja rakennuksen sekä osakkeenomistajien osakeryhmien ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

2) yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista.

Osakkeenomistaja voi kannattaa päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä. Jos päätös hyväksytään kokouksen jälkeen annetuilla äänillä, päätöksestä on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan ja 23 §:ssä tarkoitettu pöytäkirjan nähtävänä pitämisen määräaika ja 23 luvun 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu kanteen nostamisen määräaika alkavat viikon kuluttua yhtiökokouksen päättymisestä.

Selvitystilaa ja luovutusta koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Yhtiökokous voi 1 momentissa tarkoitetulla määräenemmistöllä päättää tämän momentin mukaisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun rajoittamisesta sekä tällaista kunnossapitovastuun rajoittamista koskevan määräyksen ottamisesta yhtiöjärjestykseen ennen selvitystilasta ja luovutuksesta päättämistä. Päätös voidaan tehdä, jos yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Tällaista päätöstä koskevaan ehdotukseen on liitettävä 3 momentin mukainen riippumattoman asiantuntijan arvio.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.

39 §

Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta

— —

Purkamista ja uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.

— —

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (*lunastaja*), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön rakennuksen tai muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (*vähemmistöosakkeenomistaja*), on vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.

— —

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

6 §

Hallituksen pöytäkirja ja osakehuoneistoa koskevat asiakirjat

— —

Osakkeenomistajalla on oikeus saada viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta osakehuoneistoaan koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Jäljennöstä ei kuitenkaan saa antaa, jos se tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Jäljennöksen antamisesta voidaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

8 luku

Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

1 §

Pääsy osakehuoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti osakehuoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu etukäteen.

Jos osakehuoneistossa käydään muuna kuin osakkeenomistajan ja osakehuoneiston haltijan kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä ja tieto ilmoituksen jättäjästä sekä tämän yhteystiedoista.

Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.

Mitä tässä pykälässä säädetään pääsystä osakehuoneistoon sekä osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä, sovelletaan myös osakkeenomistajan tai osakehuoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.

2 §

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

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

— —

4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa;

5) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää;

6) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen; tai

7) osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy.

3 a §

Varoituksen tiedoksianto

Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.

Edellä 1 momentin estämättä varoitus voidaan antaa tiedoksi toimittamalla se osakkeenomistajan 6 luvun 21 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai vuokralaisen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 13 §:n 2 momentin mukaiseen sähköiseen viestintäkanavaan ja lähettämällä vastaanottajalle viesti tiedoksiannon saatavilla olosta toisessa sähköisessä viestintäkanavassa (heräteviesti), jota tämän on perustelua olettaa käyttävän. Varoitus katsotaan tällöin annetuksi tiedoksi, jollei varoituksen tai heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Varoitus voidaan antaa tiedoksi tässä momentissa tarkoitetulla tavalla, jos lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa.

Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jos varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon,

jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitetulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

4 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi viipymättä samalla tavalla kuin 3 a §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.

8 §

Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jätetty omaisuus

Jos osakehuoneistoon tai osakkeenomistajan käytössä oleviin yhtiön tiloihin on osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottamisen jälkeen jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle, eivätkä nämä ota omaisuutta määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta yhtiölle. Määräaika on kuukausi siitä, kun yhtiö on ilmoittanut omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä sekä omaisuuden mahdollisesta myynnistä, lahjoittamisesta tai hävittämisestä. Määräaika on kuusi kuukautta siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jos ilmoitusta ei saada toimitettua osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle.

Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös sellaiseen yhtiön tiloihin tai alueelle jätettyyn omaisuuteen, josta on merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle. Jollei tiedetä, kenelle tällainen omaisuus kuuluu, omaisuudesta, omistusoikeuden siirtymisestä sekä omaisuuden mahdollisesta myynnistä, lahjoittamisesta ja hävittämisestä on ilmoitettava tavalla, josta osakkeenomistajilla, vuokralaisilla ja muilla osakehuoneistoissa asuvilla on mahdollista saada tieto. Määräaika omaisuuden siirtymiselle vastikkeetta yhtiölle on tällöin kuusi kuukautta.

Yhtiön tulee huolehtia omaisuudesta osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen lukuun, kunnes tämä vastaanottaa sen tai kun 1 tai 2 momentissa tarkoitettu määräaika on kulunut.

Yhtiö on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheutuneesta vahingosta. Yhtiö voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu osakehuoneistossa asuva käyttöoikeuden saanut on velvollinen korvaamaan yhtiölle huolenpidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Edellä 3 momentin estämättä yhtiöllä on oikeus myydä omaisuus osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen lukuun, jos sen huolenpidosta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Jos on syytä epäillä, että myyntitulot eivät kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, omaisuus voidaan myynnin sijaan lahjoittaa tai hävittää.

Löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuun omaisuuteen, jonka hankkiminen tai hallussapito on kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan, sekä saman lain 17 ja 18 §:n mainittuun omaisuuteen sovelletaan tämän pykälän sijasta löytötavaralakia.

Omistusoikeus omaisuuteen ei siirry eikä omaisuutta saa myydä, lahjoittaa tai hävittää, jos muusta laista muuta johtuu.

9 luku

Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

13 §

Erityisen tarkastuksen määrääminen

Osakkeenomistaja voi hakea yhtiön kotipaikan aluehallintovirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä enintään 2 momentissa tarkoitettuun yhtiökokoukseen asti ulottuvalta ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Hakemus aluehallintovirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.

14 §

Erityinen tarkastaja

Erityisen tarkastajan on oltava luonnollinen henkilö tai tilintarkastusyhteisö. Erityisellä tarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tarkastustehtävän laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Mitä tilintarkastuslain 2 luvun 7 §:ssä, 3 luvun 10 §:ssä, 4 luvun 6–8 §:ssä ja 10 luvun 9 §:ssä säädetään tilintarkastajasta, sovelletaan myös erityiseen tarkastajaan.

14 a §

Toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa

Hallituksen ja isännöitsijän on varattava erityiselle tarkastajalle tilaisuus toimittaa erityinen tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat tai muuta sellaista tarkastuksen suorittamiseksi tarpeellista ammatillista selvitystä ja apua, jota erityinen tarkastaja pyytää.

15 §

Tarkastuslausunto

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunnossa on esitettävä pääasialliset havainnot sekä lausuttava myös siitä, ovatko yhtiön hallitus ja isännöitsijä täyttäneet viivytyksettä velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa 14 a §:ssä säädetyllä tavalla.

Hallituksen on ilmoitettava lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille kirjallisesti tai siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Ilmoitus on toimitettava viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Lausunto on pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. Jollei lausuntoa ole käsitelty yhtiökokouksessa, jonka kokouskutsu on lähetetty lausunnon yhtiölle toimittamisen jälkeen, on hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä, tilintarkastajalla, toiminnantarkastajalla tai osakkeenomistajalla oikeus hakea aluehallintovirastolta 6 luvun 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua oikeutusta kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle käsittelemään erityistä tarkastusta koskevaa lausuntoa.

16 §

Palkkio ja muut kustannukset

Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Tarkastaja voi vaatia yhtiöltä kohtuullisen ennakon tai vakuuden palkkiostaan. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

13 luku

Osakeanti

2 §

Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset

— —

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (osakeantivaltuutus). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmettävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.

— —

18 luku

Yhtiön omat osakkeet

2 §

Soveltamisalan rajoitus

Tämän luvun säännöksiä omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta ja pantiksi ottamisesta ei sovelleta, kun yhtiö:

1) vastaanottaessaan toisen yhtiön varat ja velat sulautumisessa tai jakautumisessa saa omistukseensa tai pantiksi omia osakkeitaan; tai

2) ostaa yhtiön saamisesta ulosmitatun oman osakkeensa huutokaupassa.

2 a §

Erityinen osakkeiden lunastusehto

Yhtiöjärjestyksessä on määrättävä yhtiön velvollisuudesta 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseen osakkeenomistajalta silloin, kun osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteena oleva järjestely muuttuu tai päättyy eikä hallintaoikeutta voida kohdistaa aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan. Yhtiöjärjestyksessä on tällöin määrättävä lunastuksessa noudatettavasta menettelystä sekä osakkeista maksettavasta vastikkeesta tai sen laskemisessa käytettävistä perusteista.

4 §

Päätöksentekoa koskevat säännökset

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Päätös voidaan kuitenkin tehdä 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos yhtiö saa osakkeensa vastikkeetta eikä osakkeisiin liity maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta tai maksamatonta yhtiölainaosuutta. Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

— —

5 §

Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö

Hankkimis- ja lunastuspäätöksessä on mainittava:

— —

7) miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan ja osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

6 §

Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa

Yhtiökokous voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti ja siihen liittyvä yhtiöjärjestyksen muutos on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity.

— —

22 luku

Yhtiön purkaminen

25 §

Konkurssi

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin yhtiökokouksen, tai jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Hallitus saa kuitenkin tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Hallituksen on viipymättä ilmoitettava päätöksestä osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.

Osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan ja velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen lakkaavat kuukauden kuluttua siitä, kun pesänhoitaja on antanut tälle tiedoksi tuomioistuimen päätöksen yhtiön asettamisesta konkurssiin. Pesänhoitaja voi antaa päätöksen tiedoksi osakkeenomistajalle siten, kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Päätöksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen toimittamisesta. Tieto päätöksestä on lisäksi viipymättä toimitettava osakehuoneistoon. Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on konkurssiin asettamista koskevan päätöksen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisen välisenä aikana vastuu vain sellaisesta kiinteistön ja rakennuksen välittömästä ylläpidosta, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöä.

Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan lakkaa. Sama koskee osakehuoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeuden lakkaamista. Osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle mainitusta ajankohdasta. Jos osakkeenomistaja laiminlyö ilmoituksen, vuokralaisella tai muulla käyttöoikeuden saaneella on oikeus saada osakkeenomistajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei osakkeenomistaja voi näyttää, että tämä muutoin tiesi osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta.

Haaste osakkeenomistajan häätämisestä tämän hallintaoikeuden lakattua voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava osakehuoneistoon, jota asia koskee. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitetulla tavalla tiedoksi annetusta haasteesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

Jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö katsotaan purkautuneeksi, kun lopputilitys konkurssissa on hyväksytty.

Jos konkurssin päättyessä jäljellä on muuta kuin konkurssissa käytettäväksi määrättyä omaisuutta eikä yhtiö ollut selvitystilassa, kun sen omaisuus luovutettiin konkurssiin, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään, jatketaanko yhtiön toimintaa vai onko yhtiö asetettava selvitystilaan. Jos yhtiökokous päättää, että yhtiön toimintaa jatketaan, hallituksen on viipymättä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä varten. Jos yhtiö oli konkurssiin asetettaessa selvitystilassa, noudatetaan, mitä 18 §:ssä säädetään.

Jos yhtiön konkurssi on päättynyt ja yhtiölle ilmaantuu varoja, noudatetaan konkurssilain (120/2004) 19 luvun säännöksiä jälkiselvityksestä. Jos yhtiölle konkurssin jälkeen jää varoja, menetellään kuten 3 momentissa säädetään.

23 luku

Päätöksen moite

2 §

Mitätön yhtiökokouksen päätös

— —

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

24 luku

Vahingonkorvaus

2 §

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus

— —

Osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on annettava yhtiölle tarvittavat tiedot huoneiston käyttäjän yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheuttaman vahingon selvittämiseksi sekä vahingonkorvauksen vaatimiseksi huoneiston käyttäjältä.

27 luku

Rangaistussäännökset

2 §

Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka tahallaan

1) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä,

2) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,

3) laiminlyö erityisen tarkastuksen toimittamisen estämiseksi tai viivyttämiseksi 9 luvun 14 a §:n mukaisen velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa, taikka

4) laiminlyö ilmoittaa erityisestä tarkastuksesta annettavan lausunnon valmistumisesta 9 luvun 15 §:n 2 momentissa säädetyssä ajassa tai sen nähtävänä pitämisen 9 luvun 15 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla,

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *asunto-osakeyhtiörikkomuksesta* sakkoon.

— —

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

— —

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3–6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten ja 4 §:n 2 momentin eikä tämän luvun 5 §:n soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

— —

5 §

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla siihen sovellettavan yhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla sovellettavaa yhtiölakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla lain säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan aiempaa lakia. Tämän lain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja 5 §:n vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos mainittujen säännösten mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Etunimi Sukunimi

..ministeri Etunimi Sukunimi

Lagförslag

Lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 6 kap. 7 § 1 mom. samt, 8 kap. 3 § 2, 3 och 5 mom. och 4 § 2 mom. av dem 8 kap. 3 § 5 mom. och 4 § 2 mom. sådana de lyder i lag 428/2024,

ändras 1 kap. 13 § 4–6 mom., det inledande stycket i 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten, 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten underpunkt b och c, 4 punkten, 5 a punkten, 6 punkten och 7 punkten och 5 mom., 13 § 3 mom. och 15 § 3 mom., 3 kap. 4 a § 1 mom., 4 kap. 2 § 2 mom., 5 kap. 1 § 1 mom., 6 kap. 7 § 2 mom., 21 §, 23 § 2 mom., 32 § 5 mom., 33 § 3 mom., 35 § 3 mom., 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom., rubriken för 7 kap. 6 §, 8 kap. 1 §, 2 § 1 mom. 4 och 5 punkten och 4 § 1 mom., 9 kap. 13 § 1 mom. och 14, 15 och 16 §, 13 kap. 2 § 2 mom., 18 kap. 2 § och 4 § 1 mom., 5 § 7 punkten och 6 § 1 mom., 22 kap. 25 §, 23 kap. 2 § 3 mom., 27 kap. 2 § 1 mom. och 28 kap. 1 § 2 mom.,

av dem 2 kap. 5 § 2 mom. 4 och 5 a punkten och 5 mom. 13 § 3 mom., 15 § 3 och 4 mom., 6 kap. 7 § 2 mom. och 21 § sådana de lyder i lag 1330/2018, 3 kap. 4 a § 1 mom. sådant det lyder i lag 789/2020, 6 kap. 23 § 2 mom. sådant det lyder i lag 661/2022, 6 kap. 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom. sådana de lyder i lag 183/2019, 9 kap. 14 § sådan den lyder i lag 625/2016 och 28 kap. 1 § 2 mom. sådant det lyder i lag 152/2023, och

fogas till 1 kap. 2 § ett nytt 3 mom. och till 13 § ett nytt 7 mom., till 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten en ny underpunkt d, till 4 kap. 3 § ett nytt 3 mom. och till 8 § ett nytt 2 mom., till 5 kap. 8 § ett nytt 5 mom., till 6 kap. en ny 33 a §, till 6 kap. 35 § ett nytt 4 och 5 mom., till 7 kap. 6 § ett nytt 3 mom., till 8 kap. 2 § 1 mom. nya 6 och 7 punkter, till 8 kap. nya 3 a och 8 §, till 9 kap. en ny 14 a §, till 18 kap. en ny 2 a §, till 24 kap. 2 § ett nytt 4 mom. och till 28 kap. en ny 5 § som följer:

1 kap.

Lagens tillämpningsområde och de centrala principerna för bostadsaktiebolags verksamhet

2 §

Bostadsaktiebolag

— —

I ett bostadsaktiebolag kan det trots 1 och 2 mom. finnas aktier som ensamma för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en parkeringsplats som finns i en del av en annan byggnad eller fastighet och som med stöd av en inskriven hyres- eller nyttjanderätt eller ett registrerat servitut eller samreglering finns i bolagets besittning.

13 §

Bolagsordningens innehåll

— —

Av bolagsordningen ska det i fråga om sådana i 2 § 3 mom. avsedda aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats i stället för de uppgifter som avses i 1 mom. 4 punkten framgå placeringen av och beteckningen för varje parkeringsplats som besitts med stöd av en aktiegrupp samt grunden för besittningsrätten till parkeringsplatsen och besittningsrättens varaktighet.

Räkenskapsperioden ska bestämmas antingen i bolagsordningen eller i det avtal om bolagsbildning som avses i 12 kap. 1 §.

Närmare bestämmelser om de mätningsgrunder som ska användas när lägenheternas ytor beräknas kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelser om en standardbolagsordning för bostadsaktiebolag kan utfärdas genom förordning av justitieministeriet.

2 kap.

Aktier

5 §

Inlösenklausul

— —

Vid inlösen ska följande tillämpas:

— —

1) lösningsrätten gäller all överföring av äganderätten till en aktie eller en kvotdel av en aktie; ingen lösningsrätt föreligger dock, om

— —

b) aktieförvärvaren är make eller sådan släkting till en tidigare ägare som avses i 2 kap. i ärvdabalken (40/1965),

c) aktierna har erhållits genom testamente, eller

d) aktieägarens närstående har erhållit aktien med stöd av 5 kap. 2 § 1 mom. i ärvdabalken.

— —

4) styrelsen ska inom två veckor efter det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de i 13 § 3 mom. avsedda uppgifter som behövs för underrättelsen skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

— —

5 a) styrelsen ska utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket om att en lösningsrätt föreligger och om att lösningsrätten utnyttjas,

— —

6) bolaget har företrädesrätt till inlösen, och styrelsen avgör genom lottning den inbördes företrädesrätten för de övriga lösningsberättigade som betalat lösenbeloppet, och

7) när någon annan än bolaget utnyttjar lösningsrätten ska lösenbeloppet betalas inom två veckor från utgången av den tidsfrist som nämns i 5 punkten eller, om lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes.

— —

Lösenbeloppet ska betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank för girering eller vidtagit någon annan motsvarande åtgärd för betalning av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen ska betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in utan dröjsmål efter det att uppgift om inlösarens rätt, som är befriad från tidigare pantsättningar och andra begränsningar, har förts in i aktielägenhetsregistret. Inlösaren ska utan obefogat dröjsmål ansöka om registrering av sin rätt och den hos vilken aktien löses in ska ge sitt samtycke till att inlösarens rätt förs in i aktielägenhetsregistret.

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

— —

Aktieförvärvaren ska utan dröjsmål till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för det inlösningsförfarande som avses i 5 §.

15 §

Aktiebokens offentlighet

— —

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare, till bolaget eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

3 kap.

Bolagsvederlag

4 a §

Fördelning av vattenkostnader

Med avvikelse från 4 § är grunden för vederlaget i fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Om den lägenhetsspecifika vattenmätaren är defekt är grunden för vederlaget för lägenheten i fråga tillfälligt en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen.

— —

4 kap.

Underhåll

2 §

Bolagets underhållsansvar

— —

Bolaget ska underhålla aktielägenheternas konstruktioner, isolering och fönster. Bolaget är dessutom skyldigt att underhålla värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system. Bolaget svarar dock inte för tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande som finns i aktielägenheterna. Bolaget ska reparera de delar av aktielägenheter invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller i en sådan annan del av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för eller på grund av reparation av ett sådant fel.

— —

3 §

Aktieägares underhållsansvar

— —

Aktieägaren ska omsorgsfullt sköta en lokal eller ett område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

8 §

Aktieägares anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget

— —

Anmälningsskyldigheten enligt 1 mom. gäller också fel eller brister i en lokal eller ett område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

5 kap.

Ändringsarbeten

1 §

Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad göra ändringar i en aktielägenhet. En sådan ändring ska stämma överens med det ändamål som aktielägenheten är avsedd för enligt bolagsordningen. Aktieägaren svarar för underhåll av ändringen och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringen, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.

— —

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

— —

Aktieägaren svarar för underhåll av en ändring som avses i denna paragraf och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringen, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.

6 kap.

Bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

Rätt att delta i bolagsstämman har den som dagen före bolagsstämman är införd som aktieägare i aktieboken eller i det aktielägenhetsregister som avses i 4 § i lagen om ett bostadsdatasystem.

— —

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare till den postadress eller e-postadress som finns i aktielägenhetsregistret.

Aktieägaren kan meddela en kontaktuppgift som avses i 1 mom. för registrering i aktielägenhetsregistret.

23 §

Ordförande, röstlängd och protokoll

— —

Ordföranden ska se till att det över de närvarande aktieägarna, ombuden och biträdena upprättas en förteckning i vilken införs varje aktieägares aktieantal och röstetal (*röstlängd*). Av uppgifterna i aktieboken ska på bolagsstämman läggas fram aktieägarens namn samt antalet aktier specificerade enligt aktiegrupper och eventuella andra skillnader i de rättigheter och skyldigheter som aktierna medför.

— —

32 §

Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering

— —

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om att det för att täcka bolagets kostnader för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter samt för underhåll av en sådan renovering tas ut bolagsvederlag endast av de som äger aktier som medför rätt att besitta sådana lägenheter. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter renoveringen gäller.

33 §

Beslut om andra renoveringar

— —

För att täcka de kostnader som orsakas bolaget av en renovering enligt 1 eller 2 mom. och för underhåll av en sådan renovering tas bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av nya ägare till deras aktier. Utgifterna fördelas mellan dem i enlighet med de grunder för vederlaget som föreskrivs i bolagsordningen.

33 a §

Grund för betalning av bolagsvederlag i fråga om renovering som gäller genomförande av laddningspunkter för elbilar

Om bolagsstämman beslutar om en renovering som gäller genomförande av laddningspunkter för elbilar med stöd av 32 § 5 mom. eller 33 § 1 mom. och det inte i bolagsordningen anges en grund för bolagsvederlaget i fråga om de aktielägenheter som gagnas av renoveringen, används som grund för betalning av vederlaget antalet aktier som medför rätt att besitta aktielägenheter eller, om den fördel som renoveringen medför är lika stor för varje ägare av en aktielägenhet, fördelas kostnaderna jämnt mellan aktieägarna.

35 §

Samtycke till ändring av bolagsordningen

— —

Aktieägarnas samtycke krävs inte, när grunden för bolagsvederlaget för en aktielägenhet i samband med en ändring av användningsändamålet ändras så att den motsvarar grunden för bolagsvederlag som tillämpas på andra aktielägenheter med samma användningsändamål och ändringen biträds av minst fyra femtedelar av alla andra aktier och röster i bolaget än ägaren till den aktielägenhet som är föremål för ändringen.

Aktieägarens samtycke krävs inte när aktieägarens rätt att besitta en parkeringsplats som medförs av sådana aktier som avses i 1 kap. 2 § 3 mom. ändras i samband med att det arrangemang som är grunden för besittningsrätten ändras eller upphör, så att aktierna medför rätt att besitta en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen.

En aktieägare som har godkänt beslutet vid bolagsstämman anses ha samtyckt till detta. En aktieägare kan ge sitt samtycke till ett beslut även före eller efter bolagsstämman.

38 §

Likvidation samt överlåtelse av en fastighet i bolaget eller av nyttjanderätten till den eller av en byggnad

Bolagsstämman kan trots 37 § 1 mom. 2 och 5 punkten besluta om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller av nyttjanderätten till dessa, om beslutet biträds av aktieägare med minst fyra femtedelar av de på bolagsstämman avgivna rösterna och de på stämman företrädda aktierna och

1) underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada,

2) nettotillgångarna för det bolag som upplöses fördelas i förhållande till aktieägarnas aktielägenheters och aktiegruppers gängse värde eller, om aktielägenheterna och aktiegrupperna inte har gängse värden, i samma förhållande som aktieägarna har aktier i bolaget.

Ett förslag till beslut enligt 1 mom. ska åtminstone innehålla

1) ett förslag till överlåtelsevillkor för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa och förvärvarens namn och personbeteckning eller företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter,

2) förslag till datum för likvidationens början och till villkor för likvidationsförfarandet,

3) ett förslag till beräknad tidpunkt för när aktieägarnas besittningsrätt till aktielägenheterna och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör,

4) ett förslag till fördelningsgrunder och uppskattat belopp för de nettotillgångar som varje aktieägare får för det bolag som upplöses samt betalningstidpunkt,

5) en redogörelse för orsakerna till överlåtelse av fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa,

6) uppgift om planläggningen för bolagets fastighet, fastighetens byggrätt och eventuella andra omständigheter som inverkar på fastighetens värde, och

7) en redogörelse för hur överlåtelsen av en fastighet eller nyttjanderätten till den eller av en byggnad och en likvidation påverkar bolagets beskattning.

Till det förslag till beslut som avses i 2 mom. ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning av

1) gängse värden för bolagets fastigheter och byggnader samt aktieägarnas aktiegrupper och aktielägenheter omedelbart före kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om likvidation och överlåtelse,

2) sådant behov av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under minst tio år efter bolagsstämmans beslut som väsentligt påverkar aktieägarnas användning av lokaler och utrymmen i deras besittning, bolagsvederlaget eller andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena samt en bedömning av underhållskostnaderna.

En aktieägare kan biträda beslutet också före eller efter bolagsstämman och motsätta sig beslutet före stämman. En aktieägare som inte har deltagit i bolagsstämman kan biträda beslutet inom en vecka från det att bolagsstämman avslutades. Om ett beslut godkänns med röster som avgetts efter stämman ska aktieägarna utan dröjsmål underrättas om beslutet på det sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas, och tidsfristen enligt 23 § för framläggande av protokollet och tidsfristen enligt 23 kap. 1 eller 2 § för väckande av talan börjar löpa en vecka från det att bolagsstämman avslutades.

Efter ett beslut om likvidation och överlåtelse enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Bolagsstämman kan med sådan kvalificerad majoritet som avses i 1 mom. besluta att bolagets och aktieägarens underhållsansvar enligt detta moment ska begränsas samt att en bestämmelse om sådan begränsning av underhållsansvaret ska tas in i bolagsordningen innan beslut om likvidation och överlåtelse fattas. Beslutet kan fattas, om underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada. Till ett sådant förslag till beslut ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning enligt 3 mom.

En aktieägares besittningsrätt och skyldighet att betala bolagsvederlag fortsätter högst tre månader efter det att beslut om likvidation har fattats och överlåtelsepriset för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa har betalats till bolaget.

39 §

Beslut om rivning och nybygge

— —

Efter ett beslut om rivning och nybygge enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Om verkställigheten av bolagsstämmans beslut förfaller, tillämpas detta moment inte längre.

— —

43 §

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Den som innehar mer än nio tiondelar av bolagets samtliga aktier och röster (*inlösare*) har rätt att till gängse pris lösa in de övriga aktieägarnas aktier, om underhållet av bolagets byggnader eller andra lokaler skulle orsaka avsevärd skada för aktieägarna. En aktieägare vars aktier kan lösas in (*minoritetsaktieägare*) har på motsvarande sätt rätt att kräva inlösen av sina aktier.

— —

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

6 §

Styrelsens protokoll och handlingar som gäller en aktielägenhet

— —

En aktieägare har rätt att utan dröjsmål få en kopia av en handling som gäller aktieägarens aktielägenhet och som bolaget innehar och som är av betydelse för användning och underhåll av lägenheten eller bedömning av kostnaderna för dessa eller för utövande av aktieägarens rättigheter eller fullgörande av dennes skyldigheter. Kopian får dock inte lämnas ut, om det skulle medföra väsentlig olägenhet för bolaget. En skälig avgift som styrelsen fastställer får tas ut för utlämnandet av kopian.

8 kap.

Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

1 §

Tillträde till en aktielägenhet

En ledamot i bolagets styrelse och disponenten samt den som har bemyndigats av styrelsen eller disponenten har rätt att få tillträde till en aktielägenhet, när detta behövs för tillsynen över aktielägenhetens skick och skötsel eller för underhålls- eller ändringsarbeten i aktielägenheten eller tillsynen över dessa.

Besöket i aktielägenheten ska ske vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, om detta inte hindras av att arbetet är brådskande eller av dess art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare och aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden har gått ut, förutsatt att aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i en aktielägenhet genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som överenskommits med aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare, ska det i lägenheten i samband med besöket lämnas ett meddelande om orsaken till besöket och uppgift om den som lämnat meddelandet samt dennes kontaktuppgifter.

Om tillträde vägras, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få handräckning av polisen.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om tillträde till en aktielägenhet och om ordnande av besök i en aktielägenhet tillämpas också på en lokal som tillhör bolaget och som används av en aktieägare eller en innehavare av en aktielägenhet och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

2 §

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

Bolagsstämman kan besluta att den aktielägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning för högst tre år, om

— —

4) kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet medför betydande tilläggskostnader eller betydande olägenhet för bolaget eller aktieägarna på ett sätt som avviker från boende,

5) det förs ett störande liv i aktielägenheten,

6) aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av hälsan och ordningen i bolagets lokaler och utrymmen, eller

7) det finns ett synnerligen vägande skäl för att ta aktielägenheten i bolagets besittning som är jämförbart med 5 eller 6 punkten.

3 a §

Delgivning av varning

En varning ska delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren, hyresgästen eller den boende som annars har fått rätt att använda aktielägenheten inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen sändas till honom eller henne i ett rekommenderat brev som han eller hon anses ha fått del av den sjunde dagen efter det att brevet postades.

Trots 1 mom. får varningen delges genom att sända den till den e-postadress som aktieägaren meddelat enligt 6 kap. 21 § 2 mom. eller till hyresgästens elektroniska kommunikationskanal enligt 13 § 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet och genom att via en annan elektronisk kommunikationskanal som mottagaren motiverat kan antas använda sända ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (avisering). Varningen anses i detta fall ha delgetts, om det inte kommer något felmeddelande om leveransen av varningen eller aviseringen. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren. Varningen kan delges på det sätt som avses i detta moment, om avsändaren inte visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanalen.

Om det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller annars har fått rätt att använda lägenheten, kan varningen delges aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten genom att varningen publiceras i den officiella tidningen eller någon tidning som är allmän på orten och genom att information om varningen dessutom lämnas till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.

Om det inte är möjligt att delge varningen på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars har fått rätt att använda lägenheten vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan varningen delges denne genom att publicera den i den officiella tidningen och lämna information om varningen till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut. Om e-postadressen till aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten är känd för bolaget, ska uppgift om en varning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

4 §

Delgivning av beslutet

Bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning ska delges aktieägaren, hyresgästen och den som bor i aktielägenheten och annars har fått rätt att använda den utan dröjsmål på samma sätt som föreskrivs i 3 a § om delgivning av varning. I annat fall är beslutet utan verkan.

8 §

Egendom som lämnats i en aktielägenhet eller bolagets lokaler

Om egendom som kan antas tillhöra aktieägaren, en hyresgäst eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten efter att lägenheten tagits i bolagets besittning blivit kvar i lägenheten eller i en lokal som tillhör bolaget och som använts av aktieägaren och dessa personer inte tar egendomen i besittning inom en tidsfrist, övergår egendomen efter tidsfristen utan vederlag till bolaget. Tidsfristen är en månad från det att bolaget har meddelat om egendomen och övergången av äganderätten samt om eventuell försäljning, donation

och förstöring av egendomen. Tidsfristen är sex månader från det att bolaget har fått aktielägenheten i sin besittning, om meddelandet inte kan lämnas till aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten.

Bestämmelserna i 1 mom. tillämpas också på sådan egendom som lämnats i bolagets lokaler eller på bolagets område och som medför betydande olägenhet för användningen av lokalerna eller området. Om det inte är känt vem egendomen tillhör, ska det meddelas om egendomen, övergången av äganderätten samt om eventuell försäljning, donation och förstöring av egendomen på ett sätt som aktieägarna, hyresgästerna och andra som bor i aktielägenheterna har möjlighet att ta del av. Tidsfristen för när egendomen utan vederlag övergår till bolaget är i detta fall sex månader.

Bolaget ska sköta egendomen för aktieägarens eller hyresgästens räkning eller för någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten tills denne tar emot egendomen eller tills tidsfristen enligt 1 eller 2 mom. har gått ut. Bolaget är ansvarigt för sådan skada på egendomen som orsakats avsiktligt eller av oaktsamhet. Bolaget kan dock genast förstöra avfall och annan uppenbart värdelös egendom. Aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten är skyldig att ersätta bolaget för behövliga kostnader för handhavandet.

Trots vad som föreskrivs i 3 mom. har bolaget rätt att sälja egendomen för aktieägarens eller hyresgästens räkning eller för någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten, om skötseln av egendomen orsakar oskäliga kostnader eller olägenheter. Om det finns skäl att misstänka att försäljningsintäkterna inte täcker kostnaderna för skötsel eller försäljning, kan egendomen i stället för försäljning doneras eller förstöras.

På sådan egendom enligt 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) vars förvärv eller innehav är förbjudet eller kräver tillstånd av myndighet samt på egendom som avses i 17 och 18 § i samma lag, tillämpas hittegodslagen i stället för denna paragraf.

Äganderätten till egendomen övergår inte och egendomen får inte säljas, doneras eller förstöras, om något annat följer av någon annan lag.

9 kap.

Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

13 §

Beslut om särskild granskning

En aktieägare kan hos regionförvaltningsverket på bolagets hemort ansöka om särskild granskning av bolagets förvaltning och bokföring under en viss tid som sträcker sig högst till den bolagsstämma som avses i 2 mom. eller om särskild granskning av vissa åtgärder eller omständigheter. En förutsättning är att förslaget har behandlats på bolagsstämman och biträtts så som avses i 2 mom. Ansökan till regionförvaltningsverket ska göras inom en månad från bolagsstämman.

— —

14 §

Särskild granskare

En särskild granskare ska vara en fysisk person eller en revisionssammanslutning. Den särskilda granskaren ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som granskningsuppdragets art och omfattning förutsätter. Vad som i 2 kap. 7 §, 3 kap. 10 §, 4 kap. 6–8 § och 10 kap. 9 § i revisionslagen föreskrivs om revisorer tillämpas också på en särskild granskare.

14 a §

Organs skyldighet att biträda en särskild granskare

Styrelsen och disponenten ska ge den särskilda granskaren möjlighet att utföra den särskilda granskningen i den omfattning som den särskilda granskaren finner behövlig samt ge den särskilda granskaren de handlingar som behövs för granskningen eller annan sådan yrkesmässig utredning och hjälp som behövs för granskningen och som den särskilda granskaren begär.

15 §

Granskningsyttrande

Över en särskild granskning ska ges ett yttrande till bolagsstämman. I yttrandet ska de huvudsakliga iakttagelserna läggas fram och där ska också ingå ett yttrande om huruvida bolagets styrelse och disponent utan dröjsmål har fullgjort sin skyldighet att biträda den särskilda granskaren i enlighet med 14 a §.

Styrelsen ska underrätta aktieägarna om att yttrandet har färdigställts skriftligen eller på det sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Meddelandet ska lämnas senast en månad efter att bolaget tagit emot yttrandet. Yttrandet ska från och med att meddelandet lämnas hållas tillgängligt för aktieägarna på en angiven plats och utan dröjsmål sändas till de aktieägare som ber om det samt läggas fram på bolagsstämman. Om yttrandet inte har behandlats på en bolagsstämma för vilken stämmokallelsen har sänts efter att yttrandet har lämnats till bolaget, har en styrelseledamot, disponenten, en revisor, en verksamhetsgranskare eller en aktieägare rätt att hos regionförvaltningsverket ansöka om rätt att sammankalla en extra bolagsstämma enligt 6 kap. 18 § 2 mom. för att behandla yttrandet över den särskilda granskningen.

16 §

Arvode och övriga kostnader

En särskild granskare har rätt till ett arvode av bolaget. Granskaren kan av bolaget begära ett skäligt förskott på eller en skälig säkerhet för sitt arvode. Bolaget svarar också för övriga kostnader för särskild granskning.

13 kap.

Aktieemission

2 §

Allmänna bestämmelser om beslutsfattandet

— —

Bolagsstämman kan också genom sitt beslut ge styrelsen bemyndigande att besluta om emission mot vederlag i dess helhet eller till någon del (*emissionsbemyndigande*). Då ska maximiantalet aktier som emitteras

framgå av bolagsstämmans beslut. Bemyndigandet är i kraft två år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Ett nytt emissionsbemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas.

— —

18 kap.

Bolagets egna aktier

2 §

Begränsning av tillämpningsområdet

Vad som i detta kapitel föreskrivs om förvärv och inlösen av egna aktier och mottagande av egna aktier som pant ska inte tillämpas när bolaget

1) vid en fusion eller delning får egna aktier i sin ägo eller som pant när det tar emot ett annat bolags tillgångar eller skulder, eller

2) på auktion köper egna aktier som har utmätts för bolagets fordran.

2 a §

Särskilt villkor för inlösen av aktier

I bolagsordningen ska det föreskrivas om bolagets skyldighet att av aktieägaren lösa in sådana i 1 kap. 2 § 3 mom. avsedda aktier som berättigar till besittning av en parkeringsplats, när det arrangemang som är grunden för den besittningsrätt som aktierna medför ändras eller upphör och besittningsrätten inte kan riktas till en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen. I bolagsordningen ska det då föreskrivas om det förfarande som ska iakttas vid inlösen samt om det vederlag som ska betalas för aktierna eller grunderna för beräknande av det.

4 §

Bestämmelser om beslutsfattandet

Beslut om förvärv och inlösen av bolagets egna aktier fattas av bolagsstämman. Beslutet ska fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §. Beslutet kan dock fattas med sådan majoritet som avses i 6 kap. 26 §, om bolaget förvärvar sina aktier utan vederlag och aktierna inte är förenade med ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel. Ett bolag får inte förvärva eller lösa in alla sina egna aktier.

— —

5 §

Innehållet i förvärvs- och inlösenbeslut

I förvärvs- och inlösenbeslut ska nämnas

— —

7) hur förfarandet påverkar bolagets eget kapital och aktieägarnas skyldighet att betala vederlag.

6 §

Ogiltigförklaring och avyttring av aktier i vissa situationer

Bolagsstämman kan besluta ogiltigförklara egna aktier som innehas av bolaget. Ogiltigförklaringen och en ändring av bolagsordningen i anslutning till den ska utan dröjsmål anmälas för registrering. Aktierna är ogiltiga när anmälan har registrerats.

— —

22 kap.

Upplösning av bolag

25 §

Konkurs

Bolagets egendom kan avträdas till konkurs genom beslut av bolagsstämman eller, om bolaget har gått i likvidation, med stöd av likvidatorernas beslut. Styrelsen får dock fatta beslut om att avträda bolagets egendom till konkurs, om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. Bolaget ska utan dröjsmål skriftligen underrätta aktieägarna om beslutet på den adress som har meddelats till bolaget eller på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas.

Under konkursen företräds bolaget som konkursgäldenär av styrelsen och disponenten eller av de likvidatorer som utsetts innan konkursen började. Under konkursen kan nya styrelseledamöter eller nya likvidatorer väljas.

Aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör en månad efter att boförvaltaren har delgett aktieägaren domstolens beslut om att försätta bolaget i konkurs. Boförvaltaren kan delge aktieägaren beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Aktieägaren anses då fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att beslutet sändes till aktieägaren. Uppgift om beslutet ska dessutom utan dröjsmål lämnas till aktielägenheten. Bolaget och aktieägaren har mellan beslutet om försättande i konkurs och upphörandet av aktieägarens besittningsrätt ansvar endast för sådant omedelbart underhåll av fastigheten och byggnaden som om det försummas väsentligt begränsar användningen av aktielägenheterna.

Hyresavtalet mellan en aktieägare och dennes hyresgäst upphör utan uppsägning vid samma tidpunkt som aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten upphör. Detsamma gäller upphörandet av rätten för en person som bor i aktielägenheten med stöd av någon annan nyttjanderätt. Aktieägaren ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt om denna tidpunkt. Om aktieägaren försummar underrättelsen, har hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt rätt att få skälig ersättning för flyttkostnader av aktieägaren, om inte aktieägaren kan visa att hyresgästen eller den som fått nyttjanderätt på något annat sätt hade kännedom om upphörandet av aktieägarens besittningsrätt.

Stämning som gäller vräkning av en aktieägare när aktieägarens besittningsrätt upphört kan på det sätt som anges i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska

ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas till den aktielägenhet som ärendet gäller. Om aktieägarens e-postadress är känd, ska uppgift om en stämning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

Om det inte återstår några tillgångar när konkursen avslutas eller om det under konkursen har bestämts om användningen av de återstående tillgångarna, anses bolaget upplöst så snart slutredovisningen har godkänts.

Om det när konkursen avslutas återstår andra tillgångar än sådana som ska användas under konkursen och bolaget inte hade gått i likvidation när dess egendom avträddes till konkurs, ska styrelsen utan dröjsmål sammankalla bolagsstämman för att besluta om bolagets verksamhet ska fortsätta eller om bolaget ska gå i likvidation. Om bolagsstämman beslutar fortsätta bolagets verksamhet, ska styrelsen utan dröjsmål göra registeranmälan om detta. Om bolaget hade gått i likvidation när det försattes i konkurs ska 18 § iakttas.

Om bolagets konkurs har avslutats och nya tillgångar framkommer, gäller vad som i 19 kap. i konkurslagen (120/2004) föreskrivs om utredning i efterhand. Om bolaget efter konkursen fortfarande har tillgångar, ska det förfaras på det sätt som föreskrivs i 3 mom.

23 kap.

Klander av beslut

2 §

Ogiltiga stämmobeslut

— —

En aktieägare, en styrelseledamot eller disponenten får väcka talan mot bolaget för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt.

24 kap.

Skadestånd

2 §

Aktieägares skadeståndsskyldighet

— —

En aktieägare som upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan ska ge bolaget de uppgifter som behövs för att utreda en skada som den som använder lägenheten orsakat bolaget, aktieägaren eller någon annan person samt för att kräva skadestånd av den som använder lägenheten.

27 kap.

Straffbestämmelser

2 §

Bostadsaktiebolagsförseelse

Den som uppsåtligen

1) bryter mot vad som i 6 kap. 23 § 4 mom. föreskrivs om att hålla bolagsstämmans protokoll tillgängliga,

2) bryter mot vad som i denna lag föreskrivs om upprättande av bokslut eller koncernbokslut eller om slutredovisning vid ett bolags fusion, delning eller likvidation,

3) i syfte att förhindra eller fördröja den särskilda granskningen försummar sin skyldighet enligt 9 kap. 14 a § att biträda den särskilda granskaren, eller

4) försummar att inom den tidsfrist som föreskrivs i 9 kap. 15 § 2 mom. underrätta aktieägarna om att yttrandet över den särskilda granskningen har färdigställts eller att hålla det tillgängligt på det sätt som förutsätts i 9 kap. 15 § 2 mom.,

ska, om gärningen inte är ringa eller om strängare straff för den inte föreskrivs någon annanstans i lag, för *bostadsaktiebolagsförseelse* dömas till böter.

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

— —

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning får det dock inte göras avvikelser från tillämpningen av 1 kap. 5 § 2 mom., 1 kap. 13 § 1 mom. 3–6 punkten, det som föreskrivs om det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a § eller från tillämpningen av 2 kap. 4 § 2 mom. eller 5 § i detta kapitel. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

— —

5 §

Skadeståndsskyldighet för ömsesidigt fastighetsaktiebolag

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ska ersätta skada som bolaget genom att medverka till en överträdelse av den bolagslag som tillämpas på bolaget eller av bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat en aktieägare eller någon annan person.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av den tillämpliga bolagslagen på annat sätt än endast genom överträdelse av lagens bestämmelser om centrala principer för verksamheten eller om skadan har orsakats genom överträdelse av en bestämmelse i bolagsordningen, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt.

———

Denna lag träder i kraft den 20.

På skadestånd som grundar sig på en gärning eller underlåtelse som har skett före ikraftträdandet av denna lag tillämpas den tidigare lagen. En ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som avviker från 28 kap. 1 § 2 mom. och 5 §

i denna lag så att den är förenlig med de nämnda bestämmelserna ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering.

Rinnakkaisteksti

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 7 §:n 1 momentti sekä 8 luvun 3 §:n 2, 3 ja 5 momentti ja 4 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 8 luvun 3 §:n 5 momentti ja 4 §:n 2 momentti laissa 428/2024,

muutetaan 1 luvun 13 §:n 4–6 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan johtolause sekä 1 kohdan b ja c alakohta, 4 kohta, 5 a kohta, 6 kohta ja 7 kohta ja 5 momentti, 13 §:n 3 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti, 4 luvun 2 §:n 2 momentti, 5 luvun 1 §:n 1 momentti, 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 21 §, 23 §:n 2 momentti, 32 §:n 5 momentti, 33 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti, 7 luvun 6 §:n otsikko, 8 luvun 1 §, 2 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta ja 4 §:n 1 momentti, 9 luvun 13 §:n 1 momentti, 14 §, 15 § ja 16 §, 13 luvun 2 §:n 2 momentti, 18 luvun 2 §, 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 7 kohta ja 6 §:n 1 momentti, 22 luvun 25 §, 23 luvun 2 §:n 3 momentti, 27 luvun 2 §:n 1 momentti ja 28 luvun 1 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 ja 5 a kohta ja 5 momentti, 13 §:n 3 momentti, 15 §:n 3 ja 4 momentti, 6 luvun 7 §:n 2 momentti ja 21 § laissa 1330/2018, 3 luvun 4 a §:n 1 momentti laissa 789/2020, 6 luvun 23 §:n 2 momentti laissa 661/2022, 6 luvun 38 §, 39 §:n 7 momentti ja 43 §:n 1 momentti laissa 183/2019, 9 luvun 14 § laissa 625/2016 sekä 28 luvun 1 §:n 2 momentti laissa 152/2023, sekä

lisätään 1 luvun 2 §:ään uusi 3 momentti ja 13 §:ään uusi 7 momentti, 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohtaan uusi d alakohta, 4 luvun 3 §:ään uusi 3 momentti ja 8 §:ään uusi 2 momentti, 5 luvun 8 §:ään uusi 5 momentti, 6 lukuun uusi 33 a §, luvun 35 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, 7 luvun 6 §:ään uusi 3 momentti, 8 luvun 2 §:n 1 momenttiin uusi 6 ja 7 kohta, 8 lukuun uusi 3 a ja 8 §, 9 lukuun uusi 14 a §, 18 lukuun uusi 2 a §, 24 luvun 2 §:n uusi 4 momentti, 28 lukuun uusi 5 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
1 luku	1 luku
Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet	**Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet**
2 §	2 §
Asunto-osakeyhtiö	*Asunto-osakeyhtiö*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
(uusi)	*Asunto-osakeyhtiössä voi 1 ja 2 momentin estämättä olla osakkeita, jotka tuottavat yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiön hallinnassa kirjatun vuokra- tai käyttöoikeuden tai rekisteröidyn rasitteen tai yhteisjärjestelyn perusteella olevaa toisen rakennuksen tai kiinteistön osassa sijaitsevaa pysäköintipaikkaa.*
13 §	13 §
Yhtiöjärjestyksen sisältö	*Yhtiöjärjestyksen sisältö*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
(uusi)	*Yhtiöjärjestyksestä on 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta käytävä 1 momentin 4 kohdan tietojen sijasta ilmi kunkin osakeryhmän perusteella hallittavan pysäköintipaikan sijainti ja tunnus sekä pysäköintipaikan hallintaoikeuden peruste ja kesto.*
Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa.	Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa.
Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.	Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.
Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.	Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
2 luku	2 luku
Osakkeet	**Osakkeet**
5 §	5 §
Lunastuslauseke	*Lunastuslauseke*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:	Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
1) lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:	1) lunastusoikeus koskee kaikkia *osakkeen tai sen määräosan* omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso; *tai*	b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso;
c) osake on saatu testamentin perusteella;	c) osake on saatu testamentin perusteella; *tai*
(uusi)	*d) osakkeenomistajan läheinen on saanut osakkeen perintökaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin perusteella;*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä *muut* ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;	4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä *13 §:n 3 momentissa tarkoitetut* ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot;
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;	5 a) hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto lunastusoikeuden *olemassaolosta ja* käyttämisestä Maanmittauslaitokselle;
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen; sekä	6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden *lunastushinnan suorittaneiden* lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen; sekä

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
7) lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.	7) lunastushinta on *muun kuin yhtiön käyttäessä lunastusoikeutta* suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin.	Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus suorittaa lunastushinnan sille, jolta osake lunastetaan viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastajan oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin *aiemmista panttauksista ja muista rajoituksista vapaana. Lunastajan on ilman aiheetonta viivytystä haettava oikeutensa kirjaamista ja sen, jolta osake lunastetaan, annettava suostumuksensa lunastajan oikeuden kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.*
13 §	13 §
Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon	*Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Osakkeen saajan on toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.	Osakkeen saajan on *viivytyksettä* toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
15 §	15 §
Osakeluettelon julkisuus	*Osakeluettelon julkisuus*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.	Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle*, yhtiölle* tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
3 luku	3 luku
Yhtiövastike	**Yhtiövastike**
4 a §	4 a §
Vesikustannusten jakaminen	*Vesikustannusten jakaminen*
Edellä 4 §:stä poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus.	Edellä 4 §:stä poiketen veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus. *Huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa vastikkeen perusteena on kyseisen huoneiston osalta väliaikaisesti käytettävä veden luotettavasti arvioitavissa olevaa kulutusta.*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
4 luku	4 luku
Kunnossapito	**Kunnossapito**
2 §	2 §
Yhtiön kunnossapitovastuu	*Yhtiön kunnossapitovastuu*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet *ja* eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.	Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet, eristeet *ja ikkunat*. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
3 §	3 §
Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	*Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
(uusi)	*Osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa tai aluetta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
8 §	8 §
Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta	*Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
(uusi)	*Edellä 1 momentin mukainen ilmoitusvelvollisuus koskee myös vikaa tai puutteellisuutta sellaisessa osakkeenomistajan käytössä olevassa yhtiön tilassa tai alueella, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.*
5 luku	5 luku
Muutostyöt	**Muutostyöt**
1 §	1 §
Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa	*Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa*
Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.	Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. *Osakkeenomistaja vastaa muutoksen kunnossapidosta ja muutoksesta yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
8 §	8 §
Muutostyö yhtiön tiloissa	*Muutostyö yhtiön tiloissa*
— — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — —
(uusi)	*Osakkeenomistaja vastaa tässä pykälässä tarkoitetun muutoksen kunnossapidosta ja muutoksesta yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista, jollei 4 luvun 2 §:n 3 momentista muuta johdu.*
6 luku	6 luku
Yhtiökokous	**Yhtiökokous**
7 §	7 §
Osakkeenomistajien osallistuminen	*Osakkeenomistajien osallistuminen*
Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen.	(kumotaan)
Osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (***yhtiökokouksen täsmäytyspäivä***) merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. *Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.*	*Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on sillä, joka* on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.
— — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
21 §	21 §
Kutsutapa	*Kutsutapa*
Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.	Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle *osakehuoneistorekisterissä olevaan postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.*
Edellä 1 momentissa tarkoitetut yhteystiedot tallennetaan osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan ilmoituksen perusteella.	*Osakkeenomistaja voi ilmoittaa 1 momentissa tarkoitetun yhteystiedon tallennettavaksi osakehuoneistorekisteriin.*
23 §	23 §
Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja	*Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (*ääniluettelo*). Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi *ja kotikunta* sekä osakkeiden lukumäärä osakelajeittain ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa.	Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (*ääniluettelo*). Yhtiökokouksessa on oltava nähtävänä osakeluettelon tiedoista osakkeenomistajan nimi sekä osakkeiden lukumäärä *osakeryhmittäin* ja mahdolliset muut erot osakkeiden tuottamissa oikeuksissa ja velvollisuuksissa.
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
32 §	32 §
Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta	*Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.	Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvasta vain näille huoneistoille etua *tuottavasta uudistuksesta sekä tällaisen uudistuksen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain tällaisten huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta*. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.
33 §	33 §
Päätös muusta uudistuksesta	*Päätös muusta uudistuksesta*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.	Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta *uudistuksesta sekä tällaisen uudistuksen kunnossapidosta* yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
(uusi)	33 a §
	Yhtiövastikkeen maksuperuste sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen osalta
	Jos yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta uudistuksesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta, vastikkeen maksuperusteena käytetään osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärää tai, jos uudistuksen toteuttamisesta kullekin osakehuoneiston omistajalle tuleva etu on yhtä suuri, kulut jaetaan tasan osakkeenomistajien kesken.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
35 §	35 §
Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	*Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
(uusi)	*Osakkeenomistajien suostumusta ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa korkeinta yhtiövastikeperustetta ja muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakehuoneiston omistajan osakkeista ja äänistä.*
(uusi)	*Osakkeenomistajan suostumusta ei tarvita, kun hänen 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen osakkeiden tuottamaa oikeutta pysäköintipaikan hallintaan muutetaan hallintaoikeuden perusteena olevan järjestelyn muuttuessa tai päättyessä siten, että osakkeet tuottavat hallintaoikeuden aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan.*
Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.	Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
38 §	38 §
Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen	*Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen*
Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista ja:	Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista ja:
1) yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa *osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen*;	1) yhtiön *rakennuksen ja muiden tilojen* kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa;
2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.	2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen *suhteessa tai jos osakehuoneistoilla ja osakeryhmillä ei ole käypiä arvoja, samassa suhteessa kuin osakkeenomistajilla on yhtiön osakkeita.*
Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:	Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:
1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;	1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;
2) ehdotukset selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;	2) ehdotukset selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;
3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;	3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;	4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;
5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä *sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;*	5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä;
6) selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista;	(kumotaan)
7) selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista; sekä	*6*) *tieto* yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista; sekä
8) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.	7) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.
Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi 41 §:ssä tarkoitettu riippumaton asiantuntija antamaan 2 momentissa tarkoitetusta päätösehdotuksesta ja tiedoista perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunnossa on arvioitava:	*Edellä 2 momentissa tarkoitettuun päätösehdotukseen on liitettävä riippumattoman asiantuntijan arvio:*
1) täyttyvätkö 1 momentissa säädetyt määräenemmistöpäätöksen edellytykset; sekä	*1) yhtiön kiinteistön ja rakennuksen sekä osakkeenomistajien osakeryhmien ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;*
2) onko annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista.	*2) yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Osakkeenomistaja voi kannattaa päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä. Jos päätös hyväksytään kokouksen jälkeen annetuilla äänillä, päätöksestä on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan ja 23 §:ssä tarkoitettu pöytäkirjan nähtävänä pitämisen määräaika ja 23 luvun 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu kanteen nostamisen määräaika alkavat viikon kuluttua yhtiökokouksen päättymisestä.	Osakkeenomistaja voi kannattaa päätöstä myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja, joka ei ole osallistunut yhtiökokoukseen, voi kannattaa päätöstä viikon ajan kokouksen päättymisestä. Jos päätös hyväksytään kokouksen jälkeen annetuilla äänillä, päätöksestä on viipymättä ilmoitettava osakkeenomistajille siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan ja 23 §:ssä tarkoitettu pöytäkirjan nähtävänä pitämisen määräaika ja 23 luvun 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu kanteen nostamisen määräaika alkavat viikon kuluttua yhtiökokouksen päättymisestä.
(uusi)	*Selvitystilaa ja luovutusta koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Yhtiökokous voi 1 momentissa tarkoitetulla määräenemmistöllä päättää tämän momentin mukaisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun rajoittamisesta sekä tällaista kunnossapito-vastuun rajoittamista koskevan määräyksen ottamisesta yhtiöjärjestykseen ennen selvitystilasta ja luovutuksesta päättämistä. Päätös voidaan tehdä, jos yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Tällaista päätöstä koskevaan ehdotukseen on liitettävä 3 momentin mukainen riippumattoman asiantuntijan arvio.*
Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.	Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
39 §	39 §
Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta	*Päätös purkamisesta ja uusrakentamisesta*
— — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — —
Purkamista ja uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, *joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi tai* jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.	Purkamista ja uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.
— — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — —
43 §	43 §
Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen	*Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen*
Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (*lunastaja*), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa *osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen*. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (*vähemmistöosakkeenomistaja*), on vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.	Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (*lunastaja*), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön *rakennuksen tai muiden tilojen* kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (*vähemmistöosakkeenomistaja*), on vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.
— — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
7 luku	7 luku
Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen	**Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**
6 §	6 §
Hallituksen pöytäkirja	*Hallituksen pöytäkirja* ***ja osakehuoneistoa koskevat asiakirjat***
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
(uusi)	*Osakkeenomistajalla on oikeus saada viipymättä jäljennös yhtiöllä olevasta osakehuoneistoaan koskevasta asiakirjasta, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkeenomistajan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Jäljennöstä ei kuitenkaan saa antaa, jos se tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Jäljennöksen antamisesta voidaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.*
8 luku	8 luku
Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan	**Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan**
1 §	1 §
Pääsy osakehuoneistoon	*Pääsy osakehuoneistoon*
Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.	Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.	Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.
(uusi)	*Jos sopivaa aikaa ei saada sovittua osakkeenomistajasta tai osakehuoneiston haltijasta johtuvasta syystä ja tälle on varattu riittävästi aikaa vastata asiassa, käynti osakehuoneistossa voidaan toteuttaa kohtuullisen ajan kuluttua vastausajan päättymisestä edellyttäen, että käyntiajankohdasta on ilmoitettu etukäteen.*
(uusi)	*Jos osakehuoneistossa käydään muuna kuin osakkeenomistajan ja osakehuoneiston haltijan kanssa sovittuna ajankohtana, huoneistoon on käynnin yhteydessä jätettävä ilmoitus käynnin syystä ja tieto ilmoituksen jättäjästä sekä tämän yhteystiedoista.*
Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.	Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.
(uusi)	*Mitä tässä pykälässä säädetään pääsystä osakehuoneistoon sekä osakehuoneistossa käynnin järjestämisestä, sovelletaan myös osakkeenomistajan tai osakehuoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
2 §	2 §
Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan	*Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan*
Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:	Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
(uusi)	*4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa;*
4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; *tai*	*5)* osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää;
5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.	*6)* osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen; *tai*
(uusi)	7) osak*ehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
3 §	3 §
Varoituksen antaminen	*Varoituksen antaminen*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.	(kumotaan)
*Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivän*ä.	(kumotaan)
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Jos varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitetulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.	(kumotaan)
(uusi)	3 a §
	Varoituksen tiedoksianto
	Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Edellä 1 momentin estämättä varoitus voidaan antaa tiedoksi toimittamalla se osakkeenomistajan 6 luvun 21 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen tai muuhun tietoliikenneyhteyteen tai vuokralaisen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 13 §:n 2 momentin mukaiseen sähköiseen viestintäkanavaan ja lähettämällä vastaanottajalle viesti tiedoksiannon saatavilla olosta toisessa sähköisessä viestintäkanavassa (heräteviesti), jota tämän on perustelua olettaa käyttävän. Varoitus katsotaan tällöin annetuksi tiedoksi, jollei varoituksen tai heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, varoituksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun heräteviesti on lähetetty vastaanottajalle. Varoitus voidaan antaa tiedoksi tässä momentissa tarkoitetulla tavalla, jos lähettäjä ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää, että vastaanottaja on ikääntymisen, vamman tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi estynyt käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa.

Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	Jos varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitetulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
4 §	4 §
Päätöksen tiedoksianto	*Päätöksen tiedoksianto*
Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä samalla tavalla kuin 3 §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.	Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi *viipymättä* samalla tavalla kuin *3 a §:*ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.
Edellä 1 momentissa säädettyä määräaikaa ei sovelleta, jos yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamista ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle haetaan siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään. Päätöksen tiedoksi antamista on tällöin haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.	(kumotaan)

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
(uusi)	8 §
	Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jätetty omaisuus
	Jos osakehuoneistoon tai osakkeenomistajan käytössä oleviin yhtiön tiloihin on osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottamisen jälkeen jäänyt omaisuutta, jonka voidaan olettaa kuuluvan osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle, eivätkä nämä ota omaisuutta määräajassa haltuunsa, omaisuus siirtyy määräajan kuluttua vastikkeetta yhtiölle. Määräaika on kuukausi siitä, kun yhtiö on ilmoittanut omaisuudesta ja omistusoikeuden siirtymisestä sekä omaisuuden mahdollisesta myynnistä, lahjoittamisesta tai hävittämisestä. Määräaika on kuusi kuukautta siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jos ilmoitusta ei saada toimitettua osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuneelle käyttöoikeuden saaneelle.
	Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös sellaiseen yhtiön tiloihin tai alueelle jätettyyn omaisuuteen, josta on merkittävää haittaa tilojen tai alueen käytölle. Jollei tiedetä, kenelle tällainen omaisuus kuuluu, omaisuudesta, omistusoikeuden siirtymisestä sekä omaisuuden mahdollisesta myynnistä, lahjoittamisesta ja hävittämisestä on ilmoitettava tavalla, josta osakkeenomistajilla, vuokralaisilla ja muilla osakehuoneistoissa asuvilla on mahdollista saada tieto. Määräaika omaisuuden siirtymiselle vastikkeetta yhtiölle on tällöin kuusi kuukautta.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	Yhtiön tulee huolehtia omaisuudesta osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen lukuun, kunnes tämä vastaanottaa sen tai kun 1 tai 2 momentissa tarkoitettu määräaika on kulunut. Yhtiö on vastuussa omaisuudelle tahallaan tai huolimattomuudesta aiheutuneesta vahingosta. Yhtiö voi kuitenkin heti hävittää jätteet ja muun selvästi arvottoman omaisuuden. Osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu osakehuoneistossa asuva käyttöoikeuden saanut on velvollinen korvaamaan yhtiölle huolenpidosta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.
	Edellä 3 momentin estämättä yhtiöllä on oikeus myydä omaisuus osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen lukuun, jos sen huolenpidosta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Jos on syytä epäillä, että myyntitulot eivät kata huolenpito- tai myyntikustannuksia, omaisuus voidaan myynnin sijaan lahjoittaa tai hävittää.
	Löytötavaralain (778/1988) 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuun omaisuuteen, jonka hankkiminen tai hallussapito on kiellettyä tai vaatii viranomaisen luvan, sekä saman lain 17 ja 18 §:n mainittuun omaisuuteen sovelletaan tämän pykälän sijasta löytötavaralakia.
	Omistusoikeus omaisuuteen ei siirry eikä omaisuutta saa myydä, lahjoittaa tai hävittää, jos muusta laista muuta johtuu.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
9 luku	9 luku
Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus	**Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus**
13 §	13 §
Erityisen tarkastuksen määrääminen	*Erityisen tarkastuksen määrääminen*
Osakkeenomistaja voi hakea yhtiön kotipaikan aluehallintovirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Hakemus aluehallintovirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.	Osakkeenomistaja voi hakea yhtiön kotipaikan aluehallintovirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä *enintään 2 momentissa tarkoitettuun yhtiökokoukseen asti ulottuvalta* ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Hakemus aluehallintovirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
14 §	14 §
Erityinen tarkastaja	*Erityinen tarkastaja*
Erityisen tarkastajan on oltava luonnollinen henkilö tai tilintarkastusyhteisö. Erityisellä tarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tarkastustehtävän laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Mitä tilintarkastuslain 2 luvun 7 §:ssä, 3 luvun *9 ja* 10 §:ssä, 4 luvun 6–8 §:ssä ja 10 luvun 9 §:ssä säädetään tilintarkastajasta, sovelletaan myös erityiseen tarkastajaan.	Erityisen tarkastajan on oltava luonnollinen henkilö tai tilintarkastusyhteisö. Erityisellä tarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tarkastustehtävän laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Mitä tilintarkastuslain 2 luvun 7 §:ssä, 3 luvun 10 §:ssä, 4 luvun 6–8 §:ssä ja 10 luvun 9 §:ssä säädetään tilintarkastajasta, sovelletaan myös erityiseen tarkastajaan.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
(uusi)	14 a §
	Toimielinten velvollisuus avustaa erityistä tarkastajaa
	Hallituksen ja isännöitsijän on varattava erityiselle tarkastajalle tilaisuus toimittaa erityinen tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava tarkastajalle tarkastuksen suorittamiseksi tarpeelliset asiakirjat tai muuta sellaista tarkastuksen suorittamiseksi tarpeellista ammatillista selvitystä ja apua, jota erityinen tarkastaja pyytää.
15 §	15 §
Tarkastuslausunto	*Tarkastuslausunto*
Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunto on vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Lausunto on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää. Lausunto on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa.	Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. *Lausunnossa on esitettävä pääasialliset havainnot sekä lausuttava myös siitä, ovatko yhtiön hallitus ja isännöitsijä täyttäneet viivytyksettä velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa 14 a §:ssä säädetyllä tavalla.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
(uusi)	*Hallituksen on ilmoitettava lausunnon valmistumisesta osakkeenomistajille kirjallisesti tai siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Ilmoitus on toimitettava viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut lausunnon. Lausunto on pidettävä ilmoituksen toimittamisesta lähtien osakkeenomistajien nähtävänä ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. Jollei lausuntoa ole käsitelty yhtiökokouksessa, jonka kokouskutsu on lähetetty lausunnon yhtiölle toimittamisen jälkeen, on hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä, tilintarkastajalla, toiminnantarkastajalla tai osakkeenomistajalla oikeus hakea aluehallintovirastolta 6 luvun 18 §:n 2 momentissa tarkoitettua oikeutusta kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle käsittelemään erityistä tarkastusta koskevaa lausuntoa.*
16 §	16 §
Palkkio ja muut kustannukset	*Palkkio ja muut kustannukset*
Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista. *Tuomioistuin voi kuitenkin erityisistä syistä velvoittaa tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kokonaan tai osittain korvaamaan yhtiölle sen kulut.*	Erityisellä tarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. *Tarkastaja voi vaatia yhtiöltä kohtuullisen ennakon tai vakuuden palkkiostaan.* Yhtiö vastaa myös muista erityisestä tarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
13 luku	13 luku
Osakeanti	**Osakeanti**
2 §	2 §
Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset	*Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (*osakeantivaltuutus*). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmettävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.	Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (*osakeantivaltuutus*). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmettävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa *kaksi vuotta* yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
18 luku	18 luku
Yhtiön omat osakkeet	**Yhtiön omat osakkeet**
2 §	2 §
Soveltamisalan rajoitus	*Soveltamisalan rajoitus*
Tämän luvun säännöksiä omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta ja pantiksi ottamisesta ei sovelleta, kun yhtiö:	Tämän luvun säännöksiä omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta ja pantiksi ottamisesta ei sovelleta, kun yhtiö:
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
1) vastaanottaessaan toisen yhtiön varat ja velat sulautumisessa tai jakautumisessa saa omistukseensa tai pantiksi omia osakkeitaan;	1) vastaanottaessaan toisen yhtiön varat ja velat sulautumisessa tai jakautumisessa saa omistukseensa tai pantiksi omia osakkeitaan; *tai*
2) ostaa yhtiön saamisesta ulosmitatun oman osakkeensa huutokaupassa*; tai*	2) ostaa yhtiön saamisesta ulosmitatun oman osakkeensa huutokaupassa.
3) saa oman osakkeensa vastikkeetta.	(kumotaan)

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
(uusi)	2 a §
	Erityinen osakkeiden lunastusehto
	Yhtiöjärjestyksessä on määrättävä yhtiön velvollisuudesta 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseen osakkeenomistajalta silloin, kun osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteena oleva järjestely muuttuu tai päättyy eikä hallintaoikeutta voida kohdistaa aiempaa ominaisuuksiltaan vastaavaan pysäköintipaikkaan. Yhtiöjärjestyksessä on tällöin määrättävä lunastuksessa noudatettavasta menettelystä sekä osakkeista maksettavasta vastikkeesta tai sen laskemisessa käytettävistä perusteista.
4 §	4 §
Päätöksentekoa koskevat säännökset	*Päätöksentekoa koskevat säännökset*
Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.	Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. *Päätös voidaan kuitenkin tehdä 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos yhtiö saa osakkeensa vastikkeetta eikä osakkeisiin liity maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta tai maksamatonta yhtiölainaosuutta.* Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
5 §	5 §
Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö	*Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö*
Hankkimis- ja lunastamispäätöksessä on mainittava:	Hankkimis- ja lunastuspäätöksessä on mainittava:
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —
7)miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan.	7) miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan *ja osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen*.
6 §	6 §
Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa	*Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa*
Hallitus voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity.	*Yhtiökokous* voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti *ja siihen liittyvä yhtiöjärjestyksen muutos* on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity.
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
22 luku	22 luku
Yhtiön purkaminen	**Yhtiön purkaminen**
25 §	25 §
Konkurssi	*Konkurssi*
Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin hallituksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.	Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin *yhtiökokouksen* tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. *Hallitus saa kuitenkin tehdä päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Hallituksen on viipymättä ilmoitettava päätöksestä osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.*
(uusi)	*Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
(uusi)	*Osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan ja velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen lakkaavat kuukauden kuluttua siitä, kun pesänhoitaja on antanut tälle tiedoksi tuomioistuimen päätöksen yhtiön asettamisesta konkurssiin. Pesänhoitaja voi antaa päätöksen tiedoksi osakkeenomistajalle siten, kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Päätöksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan tietoon seitsemäntenä päivänä päätöksen toimittamisesta. Tieto päätöksestä on lisäksi viipymättä toimitettava osakehuoneistoon. Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on konkurssiin asettamista koskevan päätöksen ja osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisen välisenä aikana vastuu vain sellaisesta kiinteistön ja rakennuksen välittömästä ylläpidosta, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöä.*
(uusi)	*Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin osakkeenomistajan oikeus osakehuoneiston hallintaan lakkaa. Sama koskee osakehuoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeuden lakkaamista. Osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle mainitusta ajankohdasta. Jos osakkeenomistaja laiminlyö ilmoituksen, vuokralaisella tai muulla käyttöoikeuden saaneella on oikeus saada osakkeenomistajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jollei osakkeenomistaja voi näyttää, että tämä muutoin tiesi osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisesta.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
(uusi)	*Haaste osakkeenomistajan häätämisestä tämän hallintaoikeuden lakattua voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava osakehuoneistoon, jota asia koskee. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitetulla tavalla tiedoksi annetusta haasteesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.*
Jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö katsotaan purkautuneeksi, kun lopputilitys konkurssissa on hyväksytty.	Jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö katsotaan purkautuneeksi, kun lopputilitys konkurssissa on hyväksytty.
Jos konkurssin päättyessä jäljellä on muuta kuin konkurssissa käytettäväksi määrättyä omaisuutta eikä yhtiö ollut selvitystilassa, kun sen omaisuus luovutettiin konkurssiin, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään, jatketaanko yhtiön toimintaa vai onko yhtiö asetettava selvitystilaan. Jos yhtiökokous päättää, että yhtiön toimintaa jatketaan, hallituksen on viipymättä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä varten. Jos yhtiö oli konkurssiin asetettaessa selvitystilassa, noudatetaan, mitä 18 §:ssä säädetään.	Jos konkurssin päättyessä jäljellä on muuta kuin konkurssissa käytettäväksi määrättyä omaisuutta eikä yhtiö ollut selvitystilassa, kun sen omaisuus luovutettiin konkurssiin, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään, jatketaanko yhtiön toimintaa vai onko yhtiö asetettava selvitystilaan. Jos yhtiökokous päättää, että yhtiön toimintaa jatketaan, hallituksen on viipymättä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä varten. Jos yhtiö oli konkurssiin asetettaessa selvitystilassa, noudatetaan, mitä 18 §:ssä säädetään.
Jos yhtiön konkurssi on päättynyt ja yhtiölle ilmaantuu varoja, noudatetaan konkurssilain (120/2004) 19 luvun säännöksiä jälkiselvityksestä. Jos yhtiölle konkurssin jälkeen jää varoja, menetellään kuten 3 momentissa säädetään.	Jos yhtiön konkurssi on päättynyt ja yhtiölle ilmaantuu varoja, noudatetaan konkurssilain (120/2004) 19 luvun säännöksiä jälkiselvityksestä. Jos yhtiölle konkurssin jälkeen jää varoja, menetellään kuten 3 momentissa säädetään.

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
23 luku	23 luku
Päätöksen moite	**Päätöksen moite**
2 §	2 §
Mitätön yhtiökokouksen päätös	*Mitätön yhtiökokouksen päätös*
Osakkeenomistaja, *hallitus,* hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.	Osakkeenomistaja, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.
24 luku	24 luku
Vahingonkorvaus	**Vahingonkorvaus**
2 §	2 §
Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus	*Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus*
(uusi)	*Osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on annettava yhtiölle tarvittavat tiedot huoneiston käyttäjän yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheuttaman vahingon selvittämiseksi sekä vahingonkorvauksen vaatimiseksi huoneiston käyttäjältä.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
27 luku	27 luku
Rangaistussäännökset	**Rangaistussäännökset**
2 §	2 §
Asunto-osakeyhtiörikkomus	*Asunto-osakeyhtiörikkomus*
Joka tahallaan	Joka tahallaan
2) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä taikka	*1*) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä,
3) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,	*2*) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,
(uusi)	*3) laiminlyö erityisen tarkastuksen toimittamisen estämiseksi tai viivyttämiseksi 9 luvun 14 a §:n mukaisen velvollisuutensa avustaa erityistä tarkastajaa, taikka*
(uusi)	*4) laiminlyö ilmoittaa erityisestä tarkastuksesta annettavan lausunnon valmistumisesta 9 luvun 15 §:n 2 momentissa säädetyssä ajassa tai sen nähtävänä pitämisen 9 luvun 15 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla,*
on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *asunto-osakeyhtiörikkomuksesta sakkoon.*	on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, a*sunto-osakeyhtiörikkomuksesta sakkoon.*
— — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
28 luku	28 Luku
Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön	**Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön**
1 §	1 §
Soveltamisala	*Soveltamisala*
— — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — —
Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3–6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten eikä 2 luvun 4 §:n 2 momentin soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.	Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan voida poiketa 1 luvun 5 §:n 2 momentin ja 13 §:n 1 momentin 3–6 kohdan, 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettua osakehuoneistorekisteriä koskevien säännösten *ja* 4 §:n 2 momentin *eikä tämän luvun 5 §:n* soveltamisesta. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.
— — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
(uusi)	5 §
	Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus
	Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla siihen sovellettavan yhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.
	Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla sovellettavaa yhtiölakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla lain säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20
	Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan aiempaa lakia. Tämän lain 28 luvun 1 §:n 2 momentin ja 5 §:n vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos mainittujen säännösten mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi.

Liitteet

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston asetus

osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti

muutetaan osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen (365/2010) 4 §:n 5 kohta, 5 §:n 11 kohta ja 6 §:n 1 momentin 4 kohta, sekä

lisätään asetuksen 4 §:ään uusi 8 a, 8 b ja 16 kohta, 5 §:ään uusi 3 a ja 6 a, 7 a ja 14 kohta sekä 6 §:n 1 momenttiin uusi 5 ja 6 kohta seuraavasti:

4 §

Tiedot osakehuoneistosta

— —

5) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä, jos osakeryhmästä on edelleen paperinen osakekirja;

— —

8 a) tarvittaessa maininta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 5 momentissa tai 6 luvun 33 §:n 1 momentissa tarkoitetun uudistuksen kunnossapidon kustannusten kattamiseksi;

— —

8 b) tarvittaessa maininta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 a §:ssä tarkoitetun sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen kustannusten kattamiseksi;

— —

16) tarvittaessa maininta siitä, että osakehuoneiston hallinta perustuu asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuun järjestelyyn sekä hallintaoikeuden keskeiset ehdot

5 §

Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista

— —

3 a) tarvittaessa asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikkojen hallinnan peruste;

— —

6 a) kiinteistön rasite- ja yhteisjärjestelyt;

— —

7 a) pyynnöstä tieto siitä, kuinka monessa osakehuoneistossa asukkaana on rekisteritietojen perusteella osakkeenomistaja;

— —

11) maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja -tutkimuksista, asbesti- ja haitta-ainekartoituksista ja sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;

— —

14) maininta sellaisista yhtiössä ja huoneistoissa tehdyistä olennaisista tutkimuksista ja korjauksista, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa huoneiston käyttöön tai käyttökustannuksiin.

6 §

Tiedot yhtiön taloudesta

— —

4) tiedot yhtiön vakuutuksista;
5) tiedot uudiskohteen vakuuksista;
6) tiedot osakeryhmäkohtaisesta ennakkorahastointiosuudesta tai maksetuista vastike-ennakoista.

———

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Statsrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg

Statsrådets förordning

om ändring av statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg

I enlighet med statsrådets beslut

ändras i statsrådets förordning om grunderna för mätning av aktielägenheters ytor och om disponentintyg (365/2010) 4 § 5 punkten, 5 § 11 punkten och 6 § 1 mom. 4 punkten, och

fogas till 4 § nya 8 a-, 8 b- och 16 punkter, till 5 § nya 3 a-, 6 a-, 7 a- och 14 punkter och till 6 § 1 mom. nya 5 och 6 punkter som följer:

4 §

Uppgifter om en aktielägenhet

— —

5) namnet på den som har antecknats i aktieboken som ägare till aktiegruppen och datum för anteckningen, om det fortfarande finns ett aktiebrev i pappersform över aktiegruppen,

— —

8 a) vid behov uppgift om en skyldighet att betala vederlag för att täcka kostnaderna för underhållet av en sådan renovering som avses i 6 kap. 32 § 5 mom. eller 6 kap. 33 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag,

— —

8 b) vid behov uppgift om en skyldighet att betala vederlag för att täcka kostnaderna för en i 6 kap. 33 a § i lagen om bostadsaktiebolag avsedd renovering som gäller genomförändeav laddningspunkter för elbilar,

— —

16) vid behov uppgift om att besittningen av aktielägenheten grundar sig på ett arrangemang enligt 1 kap. 2 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag samt de centrala villkoren för besittningsrätten.

5 §

Uppgifter om bolagets fastigheter och byggnader

— —

3 a) vid behov grunden för besittningen av sådana parkeringsplatser som avses i 1 kap. 2 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag,

— —

6 a) servitutsreglering och samreglering av fastigheten,

— —

7 a) på begäran uppgift om i hur många lägenheter den ägare som antecknats i registret bor i lägenheten,

— —

11) uppgift om bedömningar och undersökningar av en byggnads skick och kartläggningar av asbest och skadliga ämnen som har utförts i bolaget samt om sådana andra redogörelser och uppgifter om bolagets fastigheter och byggnader som bolaget har och som väsentligt kan inverka på användningen av aktielägenheterna eller på kostnaderna för användningen av dem,

— —

14) uppgift om sådana väsentliga undersökningar och reparationer som utförts i bolaget och i lägenheterna och som inverkar eller kan inverka på användningen av lägenheterna eller på kostnaderna för användningen av dem.

6 §

Uppgifter om bolagets ekonomi

— —

4) uppgifter om bolagets försäkringar,
5) uppgifter om säkerheter för ett nybyggnadsobjekt,
6) uppgifter om den andel som fonderas på förhand för varje aktiegrupp eller om betalda förskott på vederlag.

———

Denna förordning träder i kraft den 20 .

Muistio: Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta

1. Asian tausta ja asetuksenantovaltuudet

   Ehdotuksessa esitetään osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annettuun asetukseen (365/2010) lisättäväksi jäljempänä kuvatut tarkemmat muutokset ja säännökset.

   Isännöitsijäntodistusta koskeva sääntely on yli kymmenen vuotta vanhaa. Viimeisimpänä muutoksena isännöitsijäntodistusta koskevaa AOYL 7:27 §:ä on muutettu 1.6.2023 (L asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 152/2023) huoneistotietojärjestelmän tietosisällön kehittämiseen ja käytön laajentamiseen liittyen. Säännöksen mukaan isännöitsijän on tehtävä todistuksen antamisen lisäksi huoneistotietojärjestelmään yhtiön tietojen päivitys. Asetuksen antamisen jälkeen yhtiökäytäntö on kehittynyt useilla tavoin. Isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä on arvioitava suhteessa muuttuneisiin olosuhteisiin sekä tässä esityksessä ehdotettuihin lakimuutoksiin liittyen.

   Asetuksen muutosehdotukset perustuvat isännöitsijäntodistuksen tarkempaa sisältöä koskevan asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n valtuutussäännökseen.

2. Asian valmistelu

   Asetusehdotus on valmisteltu oikeusministeriössä työryhmässä.

   Asetusehdotuksesta järjestettiin lausuntokierros...

3. Nykytila ja keskeiset ehdotukset

   Pyynnöstä todistukseen liitettävät jäljennökset. Isännöitsijäntodistukseen on pyynnöstä (2 §:n 2 mom.) liitettävä jäljennökset asetuksen 3–7 §:ssä tarkoitetuista muista asiakirjoista. Asetuksen perustelumuistion mukaan vanhasta asunto-osakeyhtiöasetuksesta poiketen ehdotettiin säädettäväksi myös isännöitsijäntodistuksen esitystavasta kiinteistöalalla yleisesti noudatetun

suosituksen suuntaisesti[138] (asetuksen 2 §:n 2 momentti). Isännöitsijäntodistuksen käyttäjän kannalta oli tärkeää, että osakehuoneiston arvon, käyttämisen ja käyttökustannusten kannalta tärkeät tiedot annetaan lyhyessä, selvässä ja yleiskielisessä muodossa. Selkeyden ja lyhyyden sekä isännöitsijöiden todistuksen tuottamiseen liittyvien tarpeiden vuoksi osa tiedoista on kuitenkin voitava antaa todistuksen liitteenä[139].

Oikeuskirjallisuudessa on tulkittu, että tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että isännöitsijäntodistukseen oikeutetulla olisi oikeus tutustua kaikkiin niihin tausta-asiakirjoihin, joiden perusteella isännöitsijä laatii isännöitsijäntodistuksen. Esimerkiksi tiedot tehdyistä kuntoarvioista ja -tutkimuksista ja korjaussuunnitelmista sekä muista selvityksistä tulisi antaa joko isännöitsijäntodistuksessa tai liitteenä erillisen tiivistelmän muodossa[140].

Jäljennösten antamista koskevaa säännöstä on tarkasteltu työryhmässä. On pidettävänä selvänä sitä, että jäljennöksellä tarkoitetaan jäljennöstä, joka on saatavilla esimerkiksi sähköisesti tai kopiona ja jonka ansiosta asiakirjan sisältö on yhtä lailla käytettävissä kuin alkuperäinen asiakirja. Vastaavia säännöksiä on asunto-osakeyhtiölaissa esimerkiksi tilinpäätöstä koskevien asiakirjojen osalta. Siten ei ole tarpeen muuttaa asetuksen voimassa olevaa säännöstä.

Tieto omistajasta. AOYL 7:27 §:n 7 kohdan mukaan isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi sekä osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, jollei osakkeenomistajaa ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Säännöstä muutettiin 1.6.2023 tehdyn lakimuutoksen (L asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta 152/2023) yhteydessä niin, että siihen yhdistettiin aiemman säännöksen 6 ja 7 kohdat siten muutettuina, että osakeluetteloon merkitty omistaja ja osakkeisiin tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuva rajoitus merkitään isännöitsijäntodistukseen vain, jos osakasta ei ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Tiedot ovat saatavissa Maanmittauslaitoksen pitämästä osakehuoneistorekisteristä. Jos vanhoissa, ennen 1.1.2019 perustetuissa, yhtiöissä omistaja ei ole hakenut

138 Isännöitsijäntodistusta koskevan suosituksen KH 02-00396 mukaan todetaan esim. kuntoarvion osalta, että ”todistukseen liitetään yhteenveto kuntoarvion tai -tutkimuksen tuloksista ja johtopäätöksistä”.

139 Asetuksen perustelumuistio 6.5.2010.

140 Furuhjelm – Kanerva – Kuhanen – Rosén 2023, s. 118–138.

Maanmittauslaitokselta sähköistä omistajamerkintää ja osakkeista on vielä paperinen osakekirja, osakeluetteloon merkityt omistajaa ja osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvaa rajoitusta koskevat tiedot merkitään säännöksen perusteella isännöitsijäntodistukseen.

Säännöksen tulkinta on aiheuttanut epäselvyyttä, koska sen vaatimukset ovat ristiriidassa asetuksen 4 §:n 5 kohdan kanssa, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen on merkittävä osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä. Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan vuoden 2025 kesäkuussa lähes kaikki (95 %) asunto-osakeyhtiöt on siirretty osakehuoneistorekisteriin, mutta vain n. 28 %:lla osakkeista on sähköinen omistajamerkintä. Säännöstä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että isännöitsijäntodistukseen olisi merkittävä omistajan nimi tilanteissa, joissa osakeryhmästä on edelleen paperinen osakekirja.

Yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevat tiedot. Asunto-osakeyhtiöillä voi olla käytössään kiinteistöomistusta koskevia erilaisia rasite- ja yhteisjärjestelyjä. Erilaisten hankkeiden yhteydessä voi esimerkiksi olla pitkäkestoisia kiinteistö- ja rakennusrasitejärjestelyitä. Yhteisjärjestelysopimus voi puolestaan liittyä esimerkiksi yhtiön laajoihin rakennushankkeisiin tai lisä- ja täydennysrakentamista koskeviin hankkeisiin, joissa vanhan kiinteistön rinnalle rakennetaan uusi yhtiö. Yhteisjärjestelysopimuksia tehdään tyypillisesti rakennusvaiheen alkuvaiheissa. Tietoa tällaisista sopimuksista ei voimassa olevan asetuksen mukaan ole tarpeen merkitä isännöitsijäntodistukseen. Taloyhtiöiden muuttunut toimintaympäristö ja asuinrakennuskannan korjausrakentaminen ovat lisääntyneet rakennemuutoksen myötä, joten tällaisia sopimuksia tehdään arviolta aiempaa useammin. Siten tällaisen tiedon merkitseminen isännöitsijäntodistukseen on tarpeen.

Yhä useammin taloyhtiöillä on tarve lainarahoitukselle esimerkiksi erilaisten korjaushankkeiden rahoittamiseksi. Käytännössä esimerkiksi pankit vaativat taloyhtiöiltä erilaisista omistusosuuskeskittymistä ja sijoittajaosakkaiden määristä. On mahdollista, että lainansaanti on riippuvainen tällaisista selvityksistä ja niiden toimittamisesta. Nykytilassa yhtiöt keräävät näitä tietoja esimerkiksi vertaamalla rekisteröityä asumistietoa osakeluetteloon ja osakehuoneistorekisterin tietoihin, tai tarkistavat julkisesta osakeluettelosta osakkaiden osoitetiedot. Yhtiön hallinnon tehtävien ja ostajan tiedonsaannin helpottamiseksi isännöitsijäntodistukseen ehdotetaan pyynnöstä lisättäväksi tieto siitä, kuinka monessa huoneistossa osakkeenomistaja asuu rekisteritietojen perusteella. Tieto voi olla tarpeen esimerkiksi rahoituksensaantimahdollisuuksien arvioimiseksi.

Asbestin ja muiden haitta-aineiden kartoittaminen on erilaisissa osakkaan muutostöissä osakkaan vastuulla. Tuoreehkossa oikeuskäytännössä on tulkittu, että huoneistoa koskevaan isännöitsijäntodistukseen olisi tullut merkitä asbestikartoituksiin perustuvat rakennusten tiettyjä rakenteita koskevat asbestihavainnot asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 2 momentin 2-kohdan ja osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:n 11-kohdan nojalla[141]. On sekä osakkaiden että yhtiön edun mukaista, että tietoa välitetään asbesti- ja muiden haitta-ainekartoitusten havainnoista, jotta aineet eivät pääse kulkeutumaan yhtiön tiloihin ja ilmanvaihtoon. Siten tieto yhtiössä suoritetuista asbesti- ja haitta-ainekartoituksista olisi lisättävä isännöitsijäntodistukseen. Tieto jo tehdyistä kartoituksista voidaan arvioida riittäväksi, jotta yhtiölle ei synny uusia velvoitteita esimerkiksi arvioida puutteellisten tietojen perusteella haitta-aineiden tai asbestin ilmenemistä taikka tehdä tarpeettomia kartoituksia yhtiön lukuun.

Nykytilassa haasteena on, että huoneistossa on esimerkiksi tehty erilaisia kosteusvauriokorjauksia, jotka ovat epäedullisia myyntitilanteessa. Siten isännöitsijäntodistukseen olisi tarpeen täydentää, että ilmoitettavia tietoja olisivat sellaiset, olennaiset, tutkimukset ja korjaukset, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa käyttöön tai käyttökustannuksiin. Tällaisia ovat esimerkiksi kosteusvaurioon liittyvät tutkimukset.

Tiedot yhtiön taloudesta. Isännöitsijäntodistukseen on asetuksen 6 §:n 4 kohdan mukaan merkittävä tietoa yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta. Käytännössä tämä merkitsee, että todistuksessa mainitaan tieto kiinteistövakuutuksen antaneesta vakuutusyhtiöstä ja vakuutustyypistä. Voimassa oleva säännös edellyttää siten vain omaisuuden vakuuttamista koskevien tietojen ilmoittamista. Nykytilassa taloyhtiöillä on kuitenkin myös useita muita vakuutuksia, kuten vastuu- ja oikeusturvavakuutuksia, joten on tarpeen täsmentää, että tiedot vakuutuksista tulisi merkitä isännöitsijäntodistukseen vain omaisuutta koskevien tietojen sijaan. Tähän liittyen on tunnistettu tarve lisätä myös uudiskohteen vakuuksia koskeva tieto, kuten rakentamisvaiheen ja sen jälkeinen vakuus sekä suorituskyvyttömyysvakuus.

Isännöitsijäntodistuksessa ei ole nykytilassa tietoa osakeryhmäkohtaisesta ennakkorahastointiosuudesta tai maksetuista vastike-ennakoista. Tiedoilla voi olla merkitystä ostajan kannalta, jotta ostaja saa riittävän ymmärryksen

141 Ks. Vaasan hovioikeus nro 385 (dnro S21/20).

osakehuoneiston taloudellisesta asemasta ja toisaalta taloudellisesta varautumisesta tuleviin korjauksiin. Tiedon antaminen olisi mahdollista rajata esimerkiksi vain merkittäviin vastike-ennakoihin. Tällaisten määrällisesti merkittävien ennakoiden arviointi kuitenkin vaatisi sellaista tapauskohtaista arviointia, joka voi olla haasteellista taloyhtiöiden erilaisten olosuhteet huomioon ottaen. Siten tieto ehdotetaan lisättäväksi isännöitsijäntodistukseen sellaisenaan.

Tästä esityksestä johtuvat muutostarpeet. Työryhmän esitysluonnoksessa AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvan vain näille huoneistolle etua tuottavan uudistuksen toteuttamisen lisäksi myös tällaisen uudistuksen käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain uudistuksesta hyötyviltä osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa myöhemmiltä omistajilta. Lisäksi AOYL 6 luvun 33 §:n 3 momenttia ehdotetaan selvennettäväksi siten, että tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen myöhempien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Isännöitsijäntodistusta on tarpeen täydentää uudistuksen myöhempien kunnossapitokustannusten osalta niin, että todistuksesta käy riittävästi ilmi kunkin AOYL 6:32.5 §:n mukaisesta uudistuksesta etua saavan ja AOYL 6:33.3 §:n mukaisesti uudistukseen suostuneen osakkeenomistajan ja osakkeiden myöhemmän omistajan velvollisuus yhtiövastikkeen maksamiseen uudistuksen toteutus-, käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi.

Esityksessä ehdotetaan AOYL 6 lukuun säädettäväksi uusi 33 a §, jossa säädetään tilanteissa, joissa yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta asentamisesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta. Isännöitsijäntodistukseen on tarvittaessa lisättävä maininta tällaisesta vastikeenmaksuvelvollisuudesta.

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallinta voi perustua AOYL 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuun sopimukseen. Tieto siitä, että hallinta perustuu sopimukseen ja hallintaoikeuden keskeisistä ehdoista on tarpeen lisätä myös isännöitsijäntodistukseen, jotta osakkeen ostaja voi varautua tavanomaisista osakehuoneistoista poikkeaviin muutoksiin ja ehtoihin.

Esityksessä ehdotetaan, että AOYL 1 luvun 2 §:ää täydennetään sen mahdollistamiseksi, että yhtiössä voi sen rakennuksen omistusta ja hallintaa sekä rakennuksen kiinteistön maapohjan hallintaa koskevien vaatimusten estämättä olla sellaisia osakkeita, jotka oikeuttavat pysäköintipaikan hallintaan yhtiön hallinnassa kirjatun vuokra- tai käyttöoikeuden taikka rekisteröidyn rasitteen tai yhteisjärjestelyn perusteella olevassa erillisessä rakennuksen tai kiinteistön osassa. Mainінta hallinnan perusteesta olisi tarpeen lisätä myös isännöitsijäntodistukseen, jotta osakkeenomistaja saa riittävät tiedot sen arvioimiseksi, millaisia osakkeita ja osakehuoneistoja yhtiössä on.

4. Pääasialliset vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden, osakkeiden ostajien, vuokralaisten, isännöitsijöiden ja rahoittajien kannalta. Uudet tietovaatimukset koskevat pääosin seikkoja, joiden ajantasaiset yksityiskohdat ovat yleensä ainoastaan yhtiön tiedossa (esim. vakuudet ja vakuutukset) tai jotka ovat helposti saatavissa esimerkiksi huoneistotietojärjestelmän kautta. Ehdotus parantaa osakehuoneiston arvoon ja käytettävyyteen liittyvien tekijöiden saatavuutta käyttäjän, kuten osakkeen ostajan, vakuuden saajan, vuokralaisen ja kiinteistövälittäjän kannalta. Esimerkiksi tieto osakkaan ennakkorahastointiosuudesta tai maksetuista vastikkeista voi vaikuttaa keskeisesti kauppahintaan. Myös tieto haitta-ainekartoituksista tai teetetyistä korjauksista voi vaikuttaa myönteisesti esimerkiksi kiinteistövälittäjän selonottovelvollisuuden toteutumiseen. Toisaalta tieto siitä, kuinka monessa huoneistossa rekisteriin merkitty omistaja asuu, voi vaikuttaa yhtiön lainansaantimahdollisuuksiin.

Sisältöä koskevista vaatimuksista voi aiheutua isännöitsijöille vähäistä hallinnollista taakkaa esimerkiksi tietojärjestelmien muutoksista. Kustannukset ovat kuitenkin katettavissa todistuksesta perittävillä maksuilla. Pieni asunto-osakeyhtiö voi täyttää tietovaatimukset nykyiseen tapaan ilman tietojärjestelmää.

Vaikutukset kotitalouksiin. Ehdotus voi helpottaa asunnonvaihtoa ja vähentää kohdeyhtiöön ja ostettavaan osakehuoneistoon liittyviä perusteettomia odotuksia. Ehdotus yhdenmukaistaa osakkeiden myyjien ja ostajientiedonsaantia seikoista, jotka ovat olennaisia huoneiston arvon ja käytettävyyden kannalta.

Vaikutukset yrityksiin. Ehdotus lisää jossain määrin isännöitsijäyritysten tietojen keräämisestä aiheutuvaa hallinnollista taakkaa. Pankkien ja muiden rahoituslaitosten kannalta tietovaatimusten lisääminen yhdenmukaistaa ja parantaa arvoon liittyvien tietojen saatavuutta.

5. Lausuntopalaute

6. Säännöskohtaiset perustelut

4 §. Täsmennetään 4 §:n 5 kohtaa niin, että todistukseen on merkittävä osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä, jos osakeryhmästä on edelleen paperinen osakekirja.

Lisätään 4 §:än uusi 8 a kohta, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen on tarvittaessa lisättävä maininta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 5 momentissa tai 6 luvun 33 §:n 1 momentissa tarkoitetun uudistuksen kunnossapidon kustannusten kattamiseksi. Säännöksen tarkoituksena on, että osakkeenomistajan tietoon tulee tavanomaisesta vastikkeenmaksuvelvollisuudesta poikkeava, hänen osakkeisiinsa liittyvä vastikkeenmaksuvelvollisuus omaa huoneistoaan hyödyntävän uudistuksen osalta.

Lisätään 4 §:än uusi 8 b kohta, jonka mukaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 a §:n mukainen sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskevan uudistuksen kustannustenjako tulisi isännöitsijäntodistuksella.

Lisätään 4 §:än uusi 16 kohta, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen on tarvittaessa lisättävä maininta siitä, että osakehuoneiston hallinta perustuu asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettuun järjestelyyn sekä hallintaoikeuden keskeiset ehdot. Erityinen maininta on tarpeen, jotta osakkeen ostaja voi varautua tavanomaisista osakehuoneistoista poikkeaviin muutoksiin ja ehtoihin, kuten yhtiöjärjestysmuutoksiin tai lunastuksiin.

5 §. Lisätään 5 §:än uusi 3 a kohta, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen on tarvittaessa lisättävä asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettujen pysäköintipaikkojen hallinnan peruste. Erityinen maininta on tarpeen, jotta osakkeen ostaja saa riittävät tiedot siitä, minkälaisia osakkeita ja osakehuoneistoja yhtiössä on.

Lisätään 5 §:än uusi 6 a kohta, jonka isännöitsijäntodistukseen on lisättävä tieto rasite ja yhteisjärjestelyistä. Tieto on tarpeen, jotta ostaja saa riittävät tiedot kiinteistöön kohdistuvista rasite ja yhteisjärjestelyistä.

Lisätään 5 §:än uusi 8 a kohta, jonka isännöitsijäntodistukseen on pyynnöstä lisättävä tieto siitä, kuinka monessa huoneistossa rekisteriin merkitty omistaja asuu. Ostajan kannalta tieto voi olla tarpeen esimerkiksi yhtiön rahoituksen saannin arvioinnissa.

Muutetaan 5 §:n 12 kohtaa niin, että mainittaviin tietoihin lisätään asbesti- ja haitta-ainekartoitukset. Tieto asbesti- ja haitta-aineriskistä on yhtiön ja osakkaiden edun mukainen, jotta asbesti tai haitta-aine ei pääse leviämään yhtiön tiloihin tai ilmanvaihtoon.

Lisätään 5 §:än uusi 14 kohta, jonka isännöitsijäntodistukseen on lisättävä maininta sellaisista yhtiössä ja huoneistoissa tehdyistä olennaisista tutkimuksista ja korjauksista, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa huoneiston käyttöön tai käyttökustannuksiin. Ilmoitettavia tietoja olisivat sellaiset, olennaiset, tutkimukset ja korjaukset, jotka vaikuttavat tai voivat vaikuttaa käyttöön tai käyttökustannuksiin. Tällaisia ovat esimerkiksi kosteusvaurioon liittyvät tutkimukset.

6 §. Muutetaan 6 §:n 4 kohtaa niin, että isännöitsijäntodistukseen olisi lisättävä tieto yhtiön vakuutuksista. Voimassa oleva säännös edellyttää vain omaisuuden vakuuttamista koskevien tietojen ilmoittamista. On tarpeen täsmentää, että myös muut vakuutukset, kuten vastuu- ja oikeusturvavakuutustiedot, tulisi ilmoittaa todistuksella.

Lisätään 6 §:än uusi 5 kohta, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen olisi lisättävä tieto uudiskohteen vakuuksista. Tällaisia vakuuksia voivat olla esimerkiksi rakentamisvaiheen ja sen jälkeinen vakuus sekä suorituskyvyttömyysvakuus.

Lisätään 6 §:än uusi 6 kohta, jonka mukaan isännöitsijäntodistukseen olisi lisättävä tieto osakeryhmäkohtaisesta ennakkorahastointiosuudesta tai maksetuista vastike-ennakoista. Tieto on tarpeen yhtiön taloudellisen tilan ja varautumisen arvioimiseksi. Tiedolla voi olla myös välitöntä vaikutusta osakkeista suoritettavaan kauppahintaan.

7. Voimaantulo

   Valtioneuvoston asetus ehdotetaan tulemaan voimaan…

8. Esitys

   Esitetään, että valtioneuvosto antaa asetuksen osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavan ja isännöitsijäntodistuksen muuttamisesta.

Muistio: Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Isännöintiä koskevan sääntelyn kehittäminen

Lainsäädäntö ja käytäntö

Yleistä. Asunto-osakeyhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää (AOYL 7:1.1 §). Isännöitsijän on oltava luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö (AOYL 7:20.2 §). Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti (AOYL 7:17.1 §). Isännöitsijän tehtäviin kuuluu aina kiinteistön ja rakennusten pito, jossa korostuu yleinen velvollisuus jokapäiväisestä kiinteistön ja rakennusten hoidosta, kunnossapidosta sekä seurannasta. Lisäksi isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty (AOYL 7:17.1 §). Isännöitsijän tehtävät on laissa määritelty yleisluontoisesti. Käytännössä isännöitsijän tehtävät määräytyvät yhtiökohtaisesti muun muassa yhtiön koon, iän ja talotyypin perusteella. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi (AOYL 7:17.1 §).

Isännöitsijän yleisistä tehtävistä säätämistä voidaan arvioida samoin kuin hallituksen tehtäviä koskevaa sääntelyä. Hallituksen yleisiä tehtäviä koskevien säännöskohtaisten perusteluiden mukaan ”tehtävien määrittely jätettäisiin tarkoituksellisesti edelleen yleisluontoisen säännöksen varaan. Voimassa olevan lain määritelmä on osoittautunut toimivaksi. Määritelmän yleisluontoisuutta puoltaa se, että yhtiöt voivat olla varsin erilaisia, minkä vuoksi tehtäviä ei kuitenkaan voitaisi määritellä kovin tarkasti. Lisäksi käsitys (hallituksen) tehtävistä muuttuu ajan kuluessa, mikä puoltaa yleisluontoista määritelmää (HE 24/2009 vp, s. 161).”

Isännöitsijälle ei ole laissa erityisiä pätevyysvaatimuksia. Laissa edellytetään ainoastaan, että isännöitsijänä ei voi olla alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa (AOYL 7:19 §). Liiketoimintakiellon vaikutuksesta kelpoisuuteen säädetään liiketoimintakiellosta annetussa laissa (1059/1985). Lisäksi edellytetään, että isännöitsijällä on kotipaikka tai asuinpaikka Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä (AOYL 7:10.2 §).

Isännöitsijään sovelletaan tiettyjä hallituksen jäsentä koskevia säännöksiä. Ensinnäkin isännöitsijään sovelletaan pätemättömiä päätöksiä koskevaa AOYL 2.4 §:ää, josta seuraa, että isännöitsijä ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Isännöitsijän esteellisyyttä arvioidaan hallituksen jäseniä vastaavin perustein (AOYL 7:4 §). Lisäksi isännöitsijään sovelletaan kelpoisuutta koskevia säännöksiä, jonka mukaan isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen. joka on omiaan tuottamaan osakkaille tai muille epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella (AOYL 1:10 §). Isännöitsijän on myös huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua (AOYL 1:11 §).

Isännöitsijä saa ryhtyä epätavallisiin ja laajakantoisiin toimiin (AOYL 7:2.2 §) vain hallituksen valtuutuksen perusteella tai silloin jos hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Tällöin isännöitsijän on annettava hallitukselle tieto toimista mahdollisimman pian (AOYL 7:12.2 §).

Valinta. Hallitus valitsee isännöitsijän (AOYL 7:20.1 §). Myös isännöintisopimuksen laadinta ja sen ehdoista sopiminen kuuluvat hallituksen tehtäviin. Isännöitsijän päivittäiseen työhön kuuluvat tehtävät ja niiden hoitaminen on määritetty yleensä tarkemmin asunto-osakeyhtiön ja isännöitsijän välisessä isännöintisopimuksessa. Sopimuksella ei voida rajoittaa isännöitsijän lakisääteisiä tehtäviä. Isännöitsijällä on oikeus erota tehtävästään. Ero tulee voimaan aikaisintaan, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle. Myös hallituksella on oikeus erottaa isännöitsijä enemmistöpäätöksellä.

Rekisteröity yhteisö on voitu valita isännöitsijäksi noin kymmenen vuoden ajan (AOYL 7:21 §). Käytännössä isännöintiin liittyvää vastuuta säännellään samalla tavalla riippumatta siitä, onko isännöitsijä toimisuhteessa suoraan yhtiöön tai onko toimeksianto tehty isännöintiyrityksen kanssa, jolloin isännöinnistä vastaa isännöintiyhteisön ilmoittama päävastuullinen luonnollinen henkilö (päävastuullinen isännöitsijä). Päävastuullisella isännöitsijällä laissa tarkoitetaan kyseisen asunto-osakeyhtiön isännöinnistä vastaavaa luonnollista henkilöä eikä esimerkiksi isännöintiyhteisön liiketoiminnasta päävastuun kantavaa henkilöä (HE 24/2009 vp, s. 162–164; säännöksen mallina on käytetty tilintarkastuslain 8 §:ä).

Päävastuullinen isännöitsijä. Mikäli isännöitsijäksi on valittu isännöintiyhteisö, tämän on ilmoitettava yhtiölle, kenellä on päävastuu isännöinnistä eli kuka on päävastuullisena isännöitsijänä oleva henkilö (AOYL 7:21.1 §). Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, on yhtiön ilmoitettava rekisteröitäväksi isännöintiyhteisön lisäksi päävastuullinen isännöitsijä. Valittaessa isännöitsijää ja tehtäessä isännöintisopimusta asunto-osakeyhtiö voi asettaa ehtoja päävastuullisen isännöitsijän

henkilöstä. Jos päävastuullisen isännöitsijän henkilöstä tai tämän vaihtumisesta ei ole yhtiön ja isännöintiyhteisön välillä sovittu, on isännöintiyhteisöllä lähtökohtaisesti mahdollisuus valita ja vaihtaa päävastuullinen isännöitsijä itsenäisesti. Isännöintiyhteisön vaihtaessa päävastuullista isännöitsijää sen tulee ilmoittaa asiasta yhtiölle, joka huolehtii uuden päävastuullisen isännöitsijän tietojen rekisteröimisestä. Usein voi kuitenkin olla asunto-osakeyhtiön kannalta perusteltua sopia isännöintisopimuksessa siitä, miten isännöintiyhteisö voi vaihtaa päävastuullista isännöitsijää ja esimerkiksi edellyttää päävastuullisen isännöitsijän vaihtamiseen asunto-osakeyhtiön suostumusta (HE 24/2009 vp, s. 163).

Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, asunto-osakeyhtiölain ja muiden lakien isännöitsijää koskevia säännöksiä sovelletaan päävastuulliseen isännöitsijään. Häneen sovelletaan siten säännöksiä esimerkiksi kelpoisuudesta ja esteellisyydestä. Päävastuullisen isännöitsijän on oltava isännöintiyhteisön palveluksessa, tai tämän hallituksen tai vastaavan johtoelimen jäsen taikka toimitusjohtaja, jollei asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyhteisön kesken toisin sovita (AOYL 7:21.2 §). Säännöksen taustalla on (HE 24/2009 vp, s. 46 ja 163) se, että iso osa isännöintiyrityksistä myy isännöintiä siten, että isännöitsijäksi kirjataan yritys ja päävastuulliseksi isännöitsijäksi nimetään toimitusjohtaja tai hallituksen puheenjohtaja, joka ei kuitenkaan käytännössä hoida taloyhtiön isännöintitehtäviä. Tässäkin tapauksessa osa isännöintiyrityksistä nimeää lisäksi asiakkuuteen liittyen ”henkilöisännöitsijän” tai muita yhteyshenkilöitä, jonka / joiden toimesta isännöintitehtävät käytännössä hoituvat.

Vastuu. Jos isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, vastaavat asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä tahallaan tai huolimattomuudesta yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle aiheutuneesta vahingosta yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä (AOYL 21:1.4 §). Isännöintiyhteisön ja päävastuullisen isännöitsijän keskinäiseen vastuunjakoon voivat asunto-osakeyhtiölain ohella vaikuttaa työsopimus- ja vahingonkorvauslain säännökset. Asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvausta koskevat säännökset ovat pakottavia, joten yhtiön oikeutta vahingonkorvaukseen ei voida rajoittaa yhtiöjärjestyksessä tai sopimusehdoin.

Isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on aiheuttanut yhtiölle laissa säädetyn huolellisuusvelvoitteen (AOYL 1:11 §) vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta. Isännöitsijän on korvattava myös vahinko, jonka hän tehtävässään on muuten asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Edellytyksenä on, että isännöitsijä on aiheuttanut vahingon hoitaessaan tehtäväänsä. Mikäli vahinko on aiheutettu muutoin kuin tehtävää hoidettaessa, noudatetaan yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita[142].

Isännöitsijä vastaa myös apulaisensa tuottamuksellisesti aiheuttamista vahingoista, vaikka isännöitsijän omassa toiminnassa ei olisi tuottamusta. Apulaisen, käytännössä työntekijän, vastuu suhteessa isännöintiyhteisöön määräytyy vahingonkorvauslain 4 luvun työntekijää koskevien säännösten mukaan. Vastuu apulaisen tuottamuksellisesti tekemistä vahingoista koskee sellaisia tehtäviä, jotka kuuluvat isännöitsijälle henkilökohtaisesti. Sitä vastoin isännöitsijä ei vastaa vahingoista, jotka syntyvät, kun hän käyttää ulkopuolista palveluntarjoajaa sellaisen yhtiössä tehtävän työn tekemiseen, joista hänellä on vain organisointi- ja valvontavelvollisuus.[143]

Isännöitsijän vastuu voi lisäksi perustua sopimusoikeudellisen vastuuseen. Isännöintisopimuksessa saatetaan sopia myös muista asiantuntijapalveluista, jotka eivät ole lain mukaan isännöitsijälle kuuluvia tehtäviä. Tältä osin vastuunrajoitusehdon sisällyttäminen sopimukseen on mahdollista.

Tehtävien siirtäminen. Hallitus voi yksittäisessä tapauksessa tai yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla tehdä päätöksen isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvassa asiassa (AOYL 7:7.1 §). Jos hallitus ottaa tällaisen asian päätettäväkseen, se ottaa myös vastuun päätöksen asianmukaisuudesta. Tästä huolimatta isännöitsijä voi joutua vastuuseen päätöksestä, jos hän panee täytäntöön asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisen päätöksen. Laissa ei rajoiteta sitä, kuinka suuren osan isännöitsijän tehtävistä hallitus voi itselleen ottaa. Periaatteessa kaikki isännöitsijän yleiseen toimivaltaan kuuluvat asiat voidaan päättää hallituksessa, joskaan tällaiseen järjestelyyn ei liene mitään käytännöllistä syytä.

Hallitus voi siirtää hallituksen tai isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi (AOYL 7:7.2 §). Asian siirtäminen yhtiökokoukselle vastaa periaatteiltaan kaikessa olennaisessa siirtoa isännöitsijältä hallitukselle. Säännöksen soveltamisalaan kuuluvat myös isännöitsijän yleiset tehtävät, joita hallitus hoitaa, jos yhtiössä ei ole isännöitsijää. Hallitus ei kuitenkaan voi siirtää hallituksen tai isännöitsijän erityisiin tehtäviin kuuluvia asioita (mm. hallituksen tehtävää valita

142 Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi 27/1977 vp, s. 109. Oikeuskäytännöstä mm. HelHO 17.2.2020 nro 160.

143 Vahtera, Veikko: Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä. Kauppakamari 2017, s. 207–208.

isännöitsijä) yhtiökokouksen päätettäväksi. Yhtiökokouksella ei ole myöskään velvollisuutta tehdä päätöstä sen käsiteltäväksi siirretyssä asiassa, koska esimerkiksi yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä hallituksen tai isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvista asioista. Hallitus voi vapautua vahingonkorvausvastuusta säännöksen nojalla tapahtuneen tehtävien siirron perusteella, joskin täytäntöönpanovastuu ja mahdollisesti myös esittelijän vastuu jää hallitukselle. Jos yhtiökokoukselle viedään päätettäväksi muita kuin hallituksen yleisiin tehtäviin kuuluvia asioita, mitä säännös ei koske, vastuu säilyy joka tapauksessa hallituksella.

Isännöintialan toimialakatsauksen (9/2024) mukaan Suomessa toimii aktiivisesti 850–900 isännöintiyritystä.[144] Alan kokonaisliikevaihto on vuosittain noin 600 miljoonaa euroa. Alalla on tapahtunut paljon yrityskauppoja ja fuusioitumisia. Myös uusia yrityksiä on perustettu jonkin verran.

Isännöintiin liittyviä kehitysehdotuksia

Työryhmätyön yhteydessä on kartoitettu tarpeita asunto-osakeyhtiölain päivittämiseksi. Työryhmässä on esitetty arvioitavaksi erityisesti seuraavia isännöintiä koskevia kehittämistarpeita:

- Säädetään laissa ammattimaisen isännöinnin osalta velvollisuudesta noudattaa isännöinnin eettisiä ohjeita
- Kehitetään päävastuullista isännöitsijää koskevaa sääntelyä
- Täsmennetään isännöitsijän tehtäviä
- Otetaan isännöintiteema kokonaisvaltaiseen tarkasteluun lähivuosina

144 Isännöintialan toimialakatsaus saatavilla: https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2024/09/Toimialakatsaus_2024_20240904-UUSIN.pdf.

Säädetään laissa ammattimaisen isännöinnin osalta velvollisuudesta noudattaa isännöinnin eettisiä ohjeita

Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry ovat hyväksyneet Isännöinnin eettiset ohjeet[145] noudatettaviksi koko isännöintialalla. Isännöinnin eettiset ohjeet uudistettiin ja uudet ohjeet ovat olleet voimassa 1.2.2023 alkaen. ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ovat sitoutuneet noudattamaan näitä eettisiä ohjeita. Asunto-osakeyhtiölakiin tulisi säätää velvollisuus hyvän isännöintitavan tai alan eettisten ohjeiden noudattamiseen ammattimaisessa isännöinnissä.

Oikeudelliset reunaehdot. Isännöinnin eettiset ohjeet sisältävät joukon sisällöltään hyvin erilaisia ohjeita ja käytäntöjä. Osa näistä ohjeista ja käytännöstä liittyvät aidosti asunto-osakeyhtiölaissa sääntelemättömään taloyhtiöiden hyvään hallintotapaan (mm. kestävän kehityksen edistäminen, avoimet hinnoittelu-periaatteet). Toisaalta osa ohjeista ja käytännöistä lähinnä toistaa sellaisenaan asunto-osakeyhtiölaista, kuten isännöitsijän yleisestä tehtävästä ja/tai yhtiön johdon huolellisuusvelvoitteesta, johtuvia vaatimuksia. (isännöitsijä toimii huolellisesti ja yhtiön edun mukaisesti). Arvioitaessa tarvetta ja mahdollisuuksia säätää asunto-osakeyhtiölaissa isännöitsijän velvollisuudesta eettisten ohjeiden noudattamiseen, arvioitavaksi tulee se, missä määrin niissä suositeltavien ohjeiden ja käytäntöjen rikkominen tai laiminlyönti jo nykyisin tarkoittaa myös asunto-osakeyhtiölain rikkomista.

Isännöinnin eettisten ohjeiden tapaisten ns. tapanormien sitovuus voi perustua nimenomaiseen lain säännökseen, jolloin ne ovat (sellaisenaan) oikeudellisesti velvoittavia. Tämän tapaisista itsesääntelyjärjestelmistä esimerkkeinä ovat esimerkiksi hyvä asianajotapa[146], hyvä tilintarkastustapa[147] ja hyvä välitystapa[148], jotka saavat sisältönsä useammista eri lähteistä. Yhteistä tämän kaltaisille ammattikuntakohtaisille tapaohjeille ovat yleensä tavoitteet, joiden määrittely perustuu ammattikunnan sisäiseen soveltamiskäytäntöön. Siten ne saavat sisältönsä esimerkiksi ammattikunnan valvontaelinten ratkaisuista tai oikeuskäytännöstä. Lisäksi yhteistä ovat erilaiset sisällölliset vaatimukset, kuten ammatin edellyttämän tieto-taidon, oikeuksien

145 ISA ry: Isännöinnin eettiset ohjeet 2023. Saatavilla: https://www.isayhdistys.fi/taloyhtioille/eettiset-ohjeet/

146 Suomen asianajajat: Tapaohjeet. Saatavilla: https://asianajajat.fi/asianajajalle/saantely/tapaohjeet/

147 Suomen tilintarkastajat: Hyvän tilintarkastustavan lähteet. Saatavilla: https://tilintarkastajat.fi/jasenelle/hyva-tilintarkastustapa/hyvan-tilintarkastustavan-lahteet/

148 Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto: Ohje hyvästä välitystavasta. Saatavilla: https://kiinteistonvalitysala.fi/hyva-valitystapa/

ja velvollisuuksien, edustajan ja asiakkaan välisteiden suhteiden ja ammattikunnan edustajien keskinäisten suhteiden määrittely. Tämän ohella hyvässä tilintarkastustavassa korostuvat erilaiset teknisluontoiset toimintatapoja määrittävät standardit.

> Esimerkiksi hyvä välitystapa perustuu välitysliikelain (laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä, 1075/2000) 4 §:än, jonka mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Esitöiden mukaan velvollisuus noudattaa hyvää välitystapaa on joustava normi, joten säännöksen sisältöä ei ole mahdollista tai tarpeellista määritellä yksityiskohtaisesti. Esitöissä kuitenkin todetaan, että hyvä välitystapa noudattaa yleisesti hyväksyttyjä periaatteita ja annetaan eräitä esimerkkejä hyvän välitystavan mukaisesta toiminnasta.[149] Hyvä välitystapa (kohta 6.5.1) esimerkiksi edellyttää, että asunto-osakkeesta on ennen markkinoinnin aloittamista hankittava mm. isännöitsijäntodistus, osakeluettelo ja osakehuoneistotuloste.

Laissa voidaan säätää hyvän tavan velvoittavuudesta määrittelemättä tarkemmin sen sisältöä. Tällöin on kuitenkin otettava huomioon muun muassa täsmällisyys ja tarkkarajaisuus tavoitteen asettamisessa sekä hyvää tapaa koskevien ohjeistusten saatavuus molemmilla kansalliskielillä. Apulaisoikeusasiamies on ottanut kantaa näiden vaatimusten toteutumiseen. Päätöksessään dnro 3232/4/06 apulaisoikeusasiamies on todennut, että vaikka perustuslaki edellyttää yksilöiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin puuttuvalta sääntelyltä täsmällisyyttä ja tarkkarajaisuutta, lainsäätäjä on perusoikeus- ja perustuslakiuudistusten voimassa ollen edelleenkin sinänsä hyväksynyt sen, että muotoilultaan avoin normi saa sisältönsä muualta kuin laista itsestään – esimerkiksi tilintarkastuksen osalta merkittävissä määrin jopa yksityisoikeudellisen KHT-yhdistyksen julkaisemista suosituksista, jotka tosin sinänsä pohjautuvat kansainvälisiin tilintarkastusstandardeihin.[150] Oikeusasiamiehen laillisuusvalvonnassa on lisäksi arvioitu kielellisten oikeuksien ja oikeusturvan toteutumista. Oikeusasiamiehen päätöksessä dnro 641/4/95 arvioitiin kirjanpitolautakunnan antamien hyvää kirjanpitotapaa koskevien ohjeiden julkaisemista suomeksi ja ruotsiksi. Oikeusasiamies katsoi, että ohjeilla on merkittävä asema hyvän kirjanpitotavan sääntelyssä ja niiden liittyessä oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseen, ne tulee julkaista sekä suomeksi että ruotsiksi.

149 Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta 61/2000 vp, s. 15–16.

150 Ks. myös AO kannanotto samaiseen asiaan vuonna 2010 (Saatavilla: https://www.oikeusasiamies.fi/r/fi/ratkaisut/-/eoar/2825/2008).

Asunto-osakeyhtiölain suhde isännöinnin eettisiin ohjeisiin. Mikäli velvollisuudesta hyvän isännöintitavan ja/tai isännöinnin eettisten ohjeiden noudattamiseen haluttaisiin säätää asunto-osakeyhtiölaissa, olisi edellä tässä muistiossa kuvatusti kiinnitettävä huomiota hyvän isännöintitavan käsitteen sisältöön ja valvontaan. Sisällön arvioinnissa olisi kiinnitettävä huomiota ainakin siihen, miten hyvän isännöintitavan noudattamisesta säädettäisiin laissa ja miten tällainen sääntely edistäisi tavoitteita mm. paremman isännöinnin toteutumisesta: olisiko kyse tavoitteiden ja/tai hyvien menettelytapojen koontamisesta, ja missä määrin nykyiset hyvää tapaa koskevat suositukset vastaavat asunto-osakeyhtiölain mukaisia velvoitteita.

Nykyisellään isännöinnin eettisten ohjeiden sisältö vastaa monilta osin asunto-osakeyhtiölaista johtuvia velvoitteita ja konkretisoi sitä, mitä laissa ja/tai sen esitöissä pidetään hyvänä tapana. Esimerkiksi suositus 1 ”toimii huolellisesti ja asunto-osakeyhtiön edun mukaisesti” vastaa käytännössä asunto-osakeyhtiölain mukaista johdon tehtävää (AOYL1:11 §), jolloin suosituksen rikkominen on yhtäältä myös asunto-osakeyhtiölain rikkomista. Vastaavasti suositus 3 ”toimii avoimesti asunto-osakeyhtiön hankinnoissa ja käyttää hankintaverkostoa asunto-osakeyhtiön eduksi” perustuu johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvoitteeseen, sekä esteellisyyssäännöksiin, jotka seuraavat suoraan laista. Todennäköisesti näillä suosituksilla on jo nykytilassa oikeudellista merkitystä siltä osin, kun arvioidaan johdon yleistä tehtävää ja huolellisuus- ja lojaliteettivelvoitteiden toteutumista. Alalla noudatettu hyvä tapa toimii jo nykyisin mm. johdon huolellisuusvelvollisuutta arvioitaessa eräänlaisena standardina, joka tulee otettavaksi asunto-osakeyhtiölain soveltamisessa huomioon ilman, että laissa on siitä erityisiä säännöksiä (vrt. Isännöinnin eettinen neuvosto[151]).

Kaikki suositukset eivät vastaa voimassa olevaa asunto-osakeyhtiö- ja/tai muuta lainsäädäntöä, joten niiden noudattamista koskevan sääntelyn arvioinnissa olisi kiinnitettävä huomiota sääntelyn tarkoituksenmukaisuuteen ja oikeudelliseen merkitykseen. Esimerkiksi suositus 2 ”kertoo palveluistaan ja hinnoitteluperusteistaan selkeästi” on nykytilassa asunto-osakeyhtiölaissa sääntelemätön asia, joka perustuu käytännössä sopimusoikeudellisiin seikkoihin ja sopimusoikeudessa

151 Ks. Isännöinnin eettisen neuvoston suositus 10.4.2025. Saatavilla: https://liity.kaupakamari.fi/ien/ien-suositus-10-4-2025/. Isännöinnin eettinen neuvosto on aloittanut toimintansa 1.1.2024. Isännöinnin eettisen neuvoston tehtävänä on pyynnöstä antaa lausuntoja siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menetellyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti. Lausuntoa voidaan pyytää Suomen Isännöintiliitto ry:n jäsenyrityksestä, Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n auktorisoimasta toimijasta tai muusta isännöintialan ammattimaisesta toimijasta, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

noudatettavaan hyvään tapaan. Mikäli asunto-osakeyhtiölaissa säädettäisiin em. eettisten ohjeiden soveltamisesta kaikissa sopimuksentekotilanteissa, olisi samalla kyse sellaisesta sääntelystä, jonka rikkomisesta tulisi johtua asunto-osakeyhtiölain mukainen seuraamus.

Isännöinnin eettisten ohjeiden suositukset ovat kokonaisuudessaan laaja ja monipuolinen joukko. Mikäli laissa säädettäisiin velvollisuudesta noudattaa suosituksia, tulisi suositukset arvioida kohta kohdalta sen arvioimiseksi, missä määrin ja minkälaisin oikeusvaikutuksin ohjeiden säätäminen käytännössä laintasoiseksi oikeuslähteeksi tarkoittaisi poikkeamista voimassa olevasta asunto-osakeyhtiölaista: esimerkiksi harmaan talouden torjumisen (verolainsäädäntö), tietosuojalainsäädännön ja kestävän kehityksen tavoitteiden osalta eettiset ohjeet menevät asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä yhtiöoikeudellisia oikeussuhteita pidemmälle ja/tai niissä muuten otetaan kantaa seikkoihin, joiden noudattamiseen asunto-osakeyhtiölain seuraamusjärjestelmää ei ole perusteltua ulottaa. Toisaalta hyvän tavan sisältö tulisi saamaan konkreettista sisältöä vasta pitkän ajan kuluessa oikeuskäytännöstä ja ylimpien laillisuusvalvojien ratkaisujen kautta.

Ehdotuksen toteuttamisessa olisi huomiota kiinnitettävä myös siihen, miten eettisten ohjeiden ja/tai muun hyvän isännöintitavan ohjeistuksen laatiminen ja ylläpito järjestettäisiin. Muussa lainsäädännössä noudatettavaksi edellytettyjen hyvää tapaa koskevien ohjeistusten osalta yleistä on, että ohjeistusta tuottaa ja/tai ylläpitää lainsäädännön tasolla järjestetty toimielin tai organisaatio. On epäselvää, voidaanko hyvän isännöintitavan laatiminen ja ylläpito osoittaa yksin muutaman kiinteistöalan toimijan vastuulle.

Asunto-osakeyhtiölain ohella sovellettavaksi tulevat hyvää isännöintitapaa, hyvää hallintotapaa jne. koskevat alan ohjeistukset ja käytänteet ovat tärkeä osa asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa sääntelykokonaisuutta ja yhtiökäytäntöä. Hyvän isännöintitavan kehittäminen ja edistäminen lainsäädännön rinnalla vaikuttaa kuitenkin tarkoituksenmukaisemmalta ratkaisulta kuin isännöinnin eettisten ohjeiden tai hyvän isännöintitavan velvoittavuudesta säätäminen suoraan laissa. Hyvällä isännöintitavalla voi olla edellä kuvatusti jo nykytilassa oikeudellista merkitystä siitä huolimatta, ettei sen noudattamisesta ole nimenomaisesti säädetty asunto-osakeyhtiölaissa.

Lisäksi nykytilassa isännöitsijöiden toiminta voi tulla arvioitavaksi Isännöinnin eettisen neuvoston toimesta, toisaalta ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ja isännöitsijät sekä Isännöintiliiton jäsenet ovat sitoutuneet eettisiin ohjeisiin ja niihin liittyviin valvonta- ja kurinpitomenettelyihin. Isännöinnin eettinen neuvosto on aloittanut toimintansa melko vähän aikaa sitten. Neuvoston olemassaolo ja toimintatavat

ovat omiaan edistämään hyvän isännöinti- ja hallintotavan kehittämistä. Jos isännöinnin eettisten ohjeiden noudattamisen kannalta keskeinen ongelma liittyy ohjeiden heikkoon tunnettavuuteen, on niiden noudattamista tarkoituksenmukaista edistää tehokkaammalla ja paremmalla viestinnällä asunto-osakeyhtiölaissa säätämisen sijasta.

Kehitetään päävastuullista isännöitsijää koskevaa sääntelyä

AOYL 7:21 §:n täsmentäminen. Työryhmässä on arvioitu nykyisen toimintamallin kehittämisstä isännöitsijän osalta. On havaittu, että käytännössä päävastuullisena isännöitsijänä toimii usein yrityksen toimitusjohtaja tai vastaava johtoon kuuluva henkilö, ei käytännössä yhtiön isännöintiä hoitava henkilö. Toisaalta isännöinti voi olla jaettu esimerkiksi tekniseen ja hallinnolliseen isännöintiin, jolloin myös toimistohenkilökunta voi hoitaa isännöitsijälle kuuluvia tehtäviä[152]. Jos isännöitsijä käyttää apulaisia tehtäviensä hoitamiseen, on silti päävastuullisella isännöitsijällä käytännössä vastuu isännöinnin hoitamisesta. Hankaluuksia on aiheutunut esimerkiksi siitä, että esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain esteellisyyssäännöksiä ei sovellettaisi tosiasiallisesti isännöintitehtäviä hoitavaan henkilöön, jollei hän ole päävastuullinen isännöitsijä.

Nykytilassa isännöintisopimukseen voidaan ottaa määräys siitä, miten päävastuullinen isännöitsijä voidaan vaihtaa ja edellyttääkö se esimerkiksi asunto-osakeyhtiön suostumusta. Mikäli isännöintiyhteisöllä on vapaus valita ja vaihtaa päävastuullinen isännöitsijä tulisi yhteisön ilmoittaa näistä muutoksista riittävän ajoissa yhtiön hallitukselle (isännöinnin hyvä tapa HE 24/2009 vp, s. 163). Edellä esitettyihin haasteisiin on siten mahdollista hakea ratkaisua kiinnittämällä huomiota isännöintisopimuskäytäntöön sekä sitä koskevaan ohjeistukseen, kuten taloyhtiöiden hyvä hallintotapa suositukseen. Suositeltavaa esimerkiksi on, että isännöintiyritys ehdottaa päävastuullista isännöitsijää, jonka hallitus hyväksyy. Vastaavasti menetellään päävastuullisen isännöitsijän vaihdoksessa.

Sääntelytarpeen arvioinnissa on otettava huomioon myös se, että siitä huolimatta, että päävastuulliseksi isännöitsijäksi valittu ja rekisteröity henkilö ei osallistu kaikkien tai välttämättä minkään käytännön isännöintitehtävien hoitamiseen, on tällä kuitenkin viime kädessä asunto-osakeyhtiölakiin perustuva velvollisuus ja vastuu huolehtia lain noudattamisesta myös isännöintiyrityksen palveluksessa olevan hoitaessa valtaosaakäytännön isännöintitehtävää. Tällaisen yhtiöoikeudellisen tehtävän ja vastuun ulottaminen sellaiseen isännöintiyhtiön palveluksessa olevaan työsuhteiseen henkilöön, joka eri aikoina käytännössä hoitaa osaa isännöitsijän

152 Ks. KKO 1984-II-207.

tehtävistä, poikkeaisi tarpeettomasti muun yhtiölainsäädännön perusperiaatteista (vrt. osakeyhtiölain toimitusjohtajaa koskeva sääntely).*Päävastuullisen isännöitsijän korvausvastuuta koskevan säännöksen poistaminen, kun isännöintiyhteisö valittu*. Työryhmässä on ehdotettu, että laista poistetaan säännös päävastuullisen isännöitsijän korvausvastuusta, kun isännöitsijäksi on valittu isännöintiyhteisö (vrt. työntekijän korvausvastuu sopimuskumppanille). Kun päävastuulliseksi isännöitsijäksi merkitään isännöintiyrityksen toimitusjohtaja, on epäselvänä pidetty, minkä säännösten perusteella määräytyy yhtiön tosiasiallista isännöintiä hoitavan henkilön vahingonkorvausvastuu. On esitetty, että vastuussa tulisi olla isännöintiyhteisön, joka on taloyhtiön sopimuskumppanina ja joka on rekisteröity kaupparekisteriin isännöitsijäksi.

Ehdotuksen arvioinnissa tulee ottaa huomioon asunto-osakeyhtiölain asema vahingonkärsijänä. Säännöksen taustalla on ollut se, että se suojaa asunto-osakeyhtiötä sopimuskumppanina ja vahingonkärsijänä paremmin kuin se, että vastuu olisi rajoitettu yksin isännöintiyhteisöön. Toisaalta säännös mahdollistaa sen, että pelkästään isännöintiyhteisön valinnan kautta ei voida kiertää päävastuullisen isännöitsijän henkilökohtaista vastuuta, mikäli yhteisö on esimerkiksi maksukyvytön tai -haluton. Edelleen vastuun säilyttäminen isännöintiyhteisön ohella myös päävastuulliseen isännöitsijään henkilötasolla voi korostaa isännöinnin tehtävän hoitamisen tärkeyttä esimerkiksi suhteessa muun johdon (hallituksen) vastuuseen, minkä lisäksi tällainen sääntely vastaa muun yhteisölainsäädännön vahingonkorvaussääntelyä yhtiön johtoon kuuluvan henkilökohtaisesta vahingonkorvausvastuusta toimessaan. Isännöintiyhteisöllä on myös mahdollisuus hankkia vastuuvakuutus, ja asunto-osakeyhtiöllä on edellä todetusti mahdollisuus vaikuttaa asiaan sopimuksessa.

Työryhmän työn yhteydessä ei ole ollut mahdollista arvioida perusteellisesti vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn mahdollisen uudistamisen vaikutuksia. Jossakin määrin epäselvää, onko edellä kuvattu epäselvyys yhtiökäytännössä laajempi haaste. Arvioinnissa tulisi ottaa huomioon myös se, että isännöintiyhteisöllä voi käytännössä olla vaikuttava neuvotteluasema suhteessa sopijakumppanina olevaan taloyhtiöön. Siten isännöitsijän korvausvastuun rajoittaminen ehdotetulla tavalla ei käytettävissä olevin tiedoin ole työryhmän enemmistön näkemyksen mukaan tarkoituksenmukainen sääntelyratkaisu.

Isännöitsijän tehtävien täsmentäminen

Työryhmässä on ehdotettu, että laissa mahdollistettaisiin nykyistä laajempi sopiminen osasta isännöitsijän yleisistä tehtävistä. Nykytilassa isännöitsijän lakisääteisiä tehtäviä ei voida rajoittaa isännöintisopimuksella. Siten ei voida sopia esimerkiksi siitä, että kirjanpito tai kiinteistönpito ei kuulu isännöitsijän tehtäviin, vaan

isännöinnin tulee sisältää ne kaikki osa-alueet, jotka lain mukaan kuuluvat isännöintiin. Isännöitsijän tulee lisäksi noudattaa yhtiön asioiden hoidossa hallituksen antamia ohjeita ja määräyksiä, joten isännöintisopimuksella on merkittävä rooli tehtävien hoidossa.

Isännöinnin tehtäviä koskeva säännös on varsin yleisluontoinen (ks. HE 24/2009 vp, s. 152) ja mahdollistaa isännöinnin tehtävien sovittamisen asunto-osakeyhtiön tarpeisiin, vaikka toimivallan jaosta ei ole mahdollista poiketa sopimuksin. Asunto-osakeyhtiölain perustehtävänä on ”asumistarpeiden tyydyttäminen” (HE 24/2009 vp s. 19 ja 50), minkä toteuttamiseksi yhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Mikäli isännöinnin tehtäviä haluttaisiin rajoittaa sopimuksin, olisi arvioitava, mikä suhde tällaisilla rajoituksilla olisi johdon tehtäviin ja vastuuseen. Asian arvioinnissa tulisi ottaa huomioon, että asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenet ovat pääasiassa maallikoita ja isännöitsijät ammattilaisia; nykyistä olennaisesti vapaampi mahdollisuus sopia isännöitsijän tehtävistä voisi johtaa siihen, että yhtiö voisi sitoutua sellaisiin isännöitsijän tehtävien rajoituksiin, jotka käytännössä ankaroittavat olennaisesti yhtiön hallituksen vastuuta. Hallituksen jäsenillä ei ole välttämättä käytännössä kykyä ja osaamista selvittää, miten isännöitsijän tehtävien rajoittamiseen perustuvat hallintomallit poikkeaisivat nykyisestä asunto-osakeyhtiölain pääsäännöstä. Nykytilan voidaan osaltaan katsoa suojaavan hallitusta vastuulta siinä mielessä, että merkittävä osa juoksevasta hallinnosta on pakottavasti osoitettu isännöitsijän tehtäväksi.

Isännöintiliiton tietojen mukaan jotkut isännöintisopimukset saattavat nykyään olla käytännössä varsin suppeita verrattuna siihen, millaisia ne ovat olleet aiempina vuosikymmeninä. Isännöitsijä voi hoitaa esimerkiksi vain kirjanpitoon ja tilinpäätökseen liittyviä asioita, kun yhtiön hallitus hoitaa muut asiat itsenäisesti. Tähän vaikuttavat myös kustannuskysymykset, koska monella yhtiöllä on tahtotila hankkia edullisempaa, kustannuksiltaan alempaa isännöintiä suppeana palveluna. Nämä nk. suppea isännöinti ja kevyt isännöinti ovat kasvattaneet suosiotaan. Asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta tällaisessa järjestelyssä kyse on kuitenkin yhtiön hallinnon hoitamiseksi tarvittavien asiantuntijapalveluiden hankkimisesta eikä varsinaisesta isännöinnistä. Oikeuskirjallisuudessa vastaavanlaisten tehtävien järjestäminen on suositeltu hoidettavaksi siten niin, että kyse ei ole isännöinnistä vaan asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä hankkimista muista palveluista[153]. Tällaisissa tapauksissa huomionarvoista on myös se, että avustavia tehtäviä hoitavia tahoja ei rekisteröidä isännöitsijöiksi. Toisaalta hallintomallia joustavoittaa myös AOYL 7:7 §, joka

153 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 691 ja Furuhjelm et al. 2023b, s. 89.

mahdollistaa tehtävien siirtämisen. Tätä mahdollisuutta on kuitenkin oikeuskirjallisuuden perusteella käytetty vähän ja lähinnä tilanteissa, joissa isännöitsijä on laiminlyönyt tehtävänsä ja hallituksen tulee järjestää tehtävät lain ja yhtiöjärjestyksen vaatimalle tasolle[154].

Isännöitsijän lakisääteisistä tehtävistä sopimisen mahdollisuus ilman erityisiä rajoituksia voisi käytännössä johtaa asunto-osakeyhtiöiden hallintomallin ja tyypillisen maallikkohallinnon kannalta yllättäviin seurauksiin. Käytännössä asunto-osakeyhtiöiden maallikkohallitusten vastuun ja hallitustehtävien kiinnostavuuden kannalta asunto-osakeyhtiölain pakottava hallintomalli varmistaa sen, ettei isännöitsijän valinneessa yhtiössä hallituksen jäsen voi joutua henkilökohtaiseen vastuuseen esim. yhtiön juoksevan hallinnon järjestämisen puutteista.

On mahdollista, että isännöinnin tehtävien selventäminen voi parantaa asunto-osakeyhtiöiden hallinnon laatua ja ennakoitavuutta. Tällaista sääntelyä on toisaalta vaikea laatia ilman kattavaa selvitystä isännöintisopimuskäytännöstä ja isännöinnin tarpeista erilaisissa asunto-osakeyhtiöissä. Tämän johdosta ensisijaisena vaihtoehtona nykytilan kehittämiselle on asunto-osakeyhtiöiden hyvän hallintotavan ja isännöintisopimuskäytännön selventäminen, mistä saatavien kokemusten ja muun riittävän kattavan selvityksen perusteella voidaan myöhemmin erikseen arvioida asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita.

Työryhmän johtopäätös: isännöintiteeman kokonaisvaltaista tarkastelua jatkettava lähivuosina

Isännöinnin laadulla ja saatavuudella on käytännössä olennainen merkitys asunto-osakeyhtiöiden hallinnon hoitamisen ja kiinteistönpidon tason kannalta. Asunto-osakeyhtiöiden ja isännöinnin toimintaympäristö on muuttunut huomattavasti viime vuosina. Lainsäädännön muutosten (mm. huoneistotietojärjestelmää koskeva sääntely) ohella keskeisiä muutoksia ovat olleet muun muassa alueellinen rakennemuutos sekä kestävän kehityksen tarpeiden nousu. Asunto-osakeyhtiöiden taloudelliseen toimintaympäristöön ovat lisäksi vaikuttaneet sekä kustannustason nousu että rahoituksen saatavuuteen liittyvät haasteet.

154 Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 670, suosittelevat, että huomattavaa osaa isännöitsijän yleisistä tehtävistä ei yleensä normaalitilanteessa siirretä hallitukselle. Laajemman tehtävien siirron seurauksena voi olla isännöitsijän ja hallituksen roolien hämärtyminen, isännöitsijän sitoutumisen ja vastuun vähentyminen ja hallitustyöskentelyn muuttuminen niin työlääksi, että kiinnostus hallituksen jäsenyyteen vähenee.

On mahdollista, että isännöinnin laatuun ja saatavuuteen voidaan vaikuttaa lainsäädäntöä kehittämällä. Toisaalta isännöinti on siinä määrin laaja ja monimuotoinen kokonaisuus ja sääntelyllä on käytännössä niin pitkälle meneviä vaikutuksia, että lainsäädännön kehittämistarpeiden ja vaihtoehtojen tunnistaminen vaatii perusteellista selvitystä, jonka yhteydessä on arvioitava myös muiden keinojen (mm. hyvä hallintotapa, viestinnän parantaminen, riidanratkaisun kehittäminen) soveltuvuutta. Arvioinnissa on lisäksi perusteltua ottaa huomioon hiljattain toimintansa aloittaneen Isännöinnin eettisen neuvoston työn tulokset ja vaikutukset.

Työryhmä pitää perusteltuna, että isännöintiä koskevan sääntelyn ja käytäntöjen kehittämistä arvioidaan kokonaisvaltaisesti lähivuosina.

Kunnossapitotarveselvitystä koskevan sääntelyn kehittäminen

Lainsäädäntö ja käytäntö

Kunnossapitotarveselvityksellä tarkoitetaan listausta rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteistä, jotka taloyhtiö suunnittelee tekevänsä lähivuosina. Selvitys on yleistasoinen arvio taloyhtiön korjaustarpeista. Remonttipäätökset tehdään myöhemmin perusteellisempien selvityksien jälkeen yhtiökokouksessa. Taloyhtiö pystyy myös suunnittelemaan korjaushankkeiden rahoitusta etukäteen, kiinteistön kunnossapidosta syntyvä taloudellinen rasite jakautuu tasaisesti eri vuosille ja kunnostustöitä voidaan suunnitellusti niputtaa taloudellisesti ja teknisesti järkeviin kokonaisuuksiin.

Asunto-osakeyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin (ns. kunnossapitotarveselvitys, ks. AOYL 6:3.2 §:n 2 kohta). Kunnossapitotarveselvitystä koskevalla sääntelyllä on tarkoitus kiinnittää yhtiöiden hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistön hoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Vaatimuksella korostetaan kiinteistön kunnon seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta. Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus (HE 24/2009 vp, s. 115). Varsinaiset kunnossapitoa ja uudistusta koskevat päätökset tehdään erikseen myöhemmin perusteellisempien selvityksien jälkeen yhtiökokouksessa. Kunnossapitotarpeen selvittämisen ja seurannan

avulla kiinteistön kunnossapidosta syntyvä taloudellinen rasite on usein mahdollista jakaa tasaisesti pidemmällä aikavälillä ja kunnossapitotöitä voidaan toteuttaa taloudellisesti ja teknisesti järkevinä kokonaisuuksina.

Kunnossapitotarveselvitys ei lain mukaan sisälly osakkaille ennen yhtiökokousta toimitettaviin ja saatavana pidettäviin kokousasiakirjoihin. Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksissa kuitenkin suositellaan selvityksen toimittamista osakkaille vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta. Käytännössä isännöitsijä tai hallituksen jäsen esittelee selvityksen yhtiökokouksessa ja pöytäkirjaan merkitään, että ”esitettiin hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta”. Asunto-osakeyhtiölaki ei edellytetä selvityksen liittämistä pöytäkirjaan, vaikka se on suositeltavaa hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuun ja tiedonsaannin kannalta. Selvitys voidaan antaa esimerkiksi osana toimintakertomusta. Suositeltavaa kuitenkin on ollut laatia kunnossapitotarveselvitys erillisenä asiakirjana. Tätä on pidetty selvempänä sekä tilinpäätöksen merkityksen ja yhtiön johdon vastuun, että tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen kannalta.

Kunnossapitotarveselvityksen laajuuteen ja sisältöön vaikuttavat muun muassa rakennusten ikä, tyyppi, koko, kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja sen osakkeenomistajien välillä sekä osakkaiden tarpeet. Selvityksessä on esitettävä kaikki sellaiset kunnossapidon tarpeet, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Laissa ei ole määritelty, mitä olennaisella vastike- ja muulla kuluvaikutuksella tarkoitetaan. Lähtökohtaisesti selvityksessä on kuitenkin mainittava ainakin sellaiset kunnossapitotarpeet, jotka yhtiössä kuuluvat yhtiökokouksen päätettäviksi lain ja yhtiössä noudatetun käytännön mukaan. Osakehuoneiston käyttämiseen olennaisesti vaikuttavia kunnossapitotarpeita ovat esimerkiksi putki-, ikkuna- ja julkisivuremontit ja kosteiden tilojen vedeneristyksen uusimistarve, rakennuksen perustuksen, sähköistyksen tai tietoliikenneyhteyksien uusimistarve sekä sellainen talopesulan, saunatilan tai autopaikkojen korjaustarve, joka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai muuhun osakehuoneistojen käyttöön.

Hallituksen esityksen (24/2009 vp) mukaan kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus. Hyvän kiinteistötavan mukaisesti selvitykseen voidaan sisällyttää pienempiäkin kunnossapitotarpeita. Kynnys ilmoittamiseen ei voi olla kovin korkea, kun tarkoitus on palvella osakkaiden tiedontarvetta huoneiston käyttämiseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä. Selvitys voi kattaa myös vaikutuksiltaan merkittävät perusparannukset. Tällöin on suositeltavaa selvyyden vuoksi mainita, miltä osin kysymys on yhtiön vastuulla olevasta kunnossapidosta ja miltä osin suunnitellusta taloyhtiön tason

parannuksesta. Hallituksen tulee huolehtia riittävästä tiedonkulusta ja siitä aiheutuvista kustannuksista, minkä lisäksi hallituksen valtuuttamalla toimijalla tulee olla mahdollisuus tarkastaa sellaisten asuntokohtaisten laitteiden kunto, jotka vaikuttavat osakkaiden yhteisesti maksettaviin kustannuksiin.

Käytännössä erityisesti uusissa yhtiöissä ja vastikään peruskorjatuissa vanhoissa yhtiöissä voi olla yksi tai useampia viiden vuoden kausia, jolloin ei ole tarvetta tässä tarkoitettuihin kunnossapitotoimiin. Tällaisina vuosina selvitykseksi riittää sen toteaminen, ettei seuraavan viiden vuoden aikana tiedossa ei ole tarvetta sellaiseen kunnossapitoon, joka vaikuttaisi olennaisesti huoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kuluihin. Uudisrakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten suunnitelmallista ja että rakennuksen osien teknistä käyttöikää on huomattavasti jäljellä. Vaikka yhtiössä ilmenisi pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen antamista koskevaa säännöstä, jos selvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti (HE 24/2009 vp, s. 115).

Selvityksen laadinnassa suositellaan hyödyntämään teknisen asiantuntijan apua, sillä taloyhtiön hallituksen jäsenillä ei välttämättä ole tarvittavaa osaamista mm. sen arvioimiseksi, mitä kiinteistössä kannattaa korjata ja missä järjestyksessä. Käytännössä hallituksen on yleensä hankittava ulkopuolista asiantuntija-apua selvityksen laatimiseen, jos hallituksessa ei ole tarvittavaa asiantuntemusta. Varsinkin pienemmissä ei-ammatti-isännöidyissä yhtiöissä saattaa olla vain hallituksen ja mahdollisen isännöitsijän tietoihin ja omaan kokemukseen perustuva kunnossapitotarvearvio, jonka nykyiset osakkaat ovat mahdollisesti hyväksyneet (esim. yhtiökokouksessa). Viimeksi mainituissa yhtiöissä puutteellinen selvitys on riski hallituksen ja mahdollisen isännöitsijän vastuun kannalta esimerkiksi, kun tarvitaan ajantasainen isännöitsijäntodistus osakkeiden luovuttamista tai pantiksi antamista varten. Virheellisesti laaditusta selvityksestä voi joutua myös asunto-osakeyhtiölain mukaan vahingonkorvausvastuuseen. Kunnossapitotarveselvityksen ylläpitämiseen on kehitetty myös taloyhtiön työtä helpottavia sähköisiä työkaluja.

Kunnossapitotarpeen selvittäminen on vähimmäisvaatimus. Yhtiökokouksessa ei tehdä hallituksen kunnossapitotarveselvityksen perusteella päätöstä kunnossapitotarpeesta, jos kokouskutsun mukaan selvitys annetaan vain tiedoksi yhtiökokoukselle ilman, että yhtiökokouksen on kutsun mukaan tarkoitus päättää kunnossapitotarpeesta (ks. AOYL 6:12.1 §). Yhtiökokouksen asialistalle voidaan tarvittaessa ottaa päätös pidemmälle menevästä suunnittelusta, kuten ns. pitkän tähtäimen kunnossapito- ja kehityssuunnitelmasta. Pidemmälle menevää suunnittelua

esimerkiksi säästö- ja tehostamistavoitteista ja suunnitelluista toimenpiteistä tavoitteiden toteuttamiseksi on siten aina mahdollista tehdä. Myös osakkeiden ostajat ja vakuudensaajat pitävät suunnitelmallista kiinteistönpitoa tärkeänä, mikä ilmenee esimerkiksi siten, että isännöitsijäntodistuksessa on mainittava, onko yhtiöllä tällainen suunnitelma (VNA osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 365/2010 5 § 9 k.).

Toisaalta osakkeiden ostajan on yleensä otettava huomioon se, että taloyhtiön yhtiökokouksen enemmistö voi käytännössä päättää eri remonttien tarkoituksenmukaisesta toteutusjärjestyksestä ja tarkoituksenmukaisesta ajankohdasta ainakin silloin, kun rakennuksen osien tekninen käyttöikä sen sallii. Kunnossapito- ja kehityssuunnitelman tekeminen ja antaminen osakkeiden ostajille, vakuudensaajille tai muille vastaaville tahoille ei siten rajoita taloyhtiön oikeutta päättää rakennuksen tarkoituksenmukaisesta kunnossapidosta eikä voi johtaa näissä tilanteissa yleensä myöskään taloyhtiön tai sen johdon vastuuseen osakkeen ostaneelle tai vakuudeksi ottaneelle.

Sääntelyvaihtoehtojen arviointia

Asunto-osakeyhtiölain muutoksen yhteydessä selvitettiin kunnossapitotarveselvityksen tekemisaktiivisuutta. Selvitysten perusteella sen tekeminen oli harvinaista (esim. 2008 vuoden kyselyyn vastanneiden isännöitsijöiden asiakastaloyhtiöistä 15 %) ja selvitysten sisältö ja toteutus vaihtelivat suuresti mm. taloyhtiön koon, iän ja sijainnin perusteella (ks. HE 24/2009, s. 10–12). Lakiehdotuksen valmistelun ja käsittelyn yhteydessä oli selvää, että kunnossapitoselvityksen toteutustapaa ja sisällön vähimmäisvaatimuksia on tarkoituksenmukaista harkita vasta, kun selvitysten tekeminen on pääsääntö ja toteutustapoja, sisältöjä ja esitystapoja koskevista käytännöistä on käytettävissä riittävästi tietoa. Em. syiden vuoksi ei myöskään pidetty mahdollisena säätää tarveselvitystä täydentävästä kunnossapitosuunnitelmasta. Nyt kunnossapitotarveselvitys- ja kunnossapitosuunnitelmakäytännöt ovat kehittyneet huomattavasti ja suurin osa taloyhtiöistä laatii ainakin selvityksen ja suuri osa myös suunnitelman. Toisaalta tiettävästi joissakin taloyhtiöissä ei edelleenkään tehdä minkäänlaista kunnossapitotarveselvitystä. Viimeksi sanottu lienee yleisintä sellaisilla taantuvilla alueilla, joilla taloyhtiön käytössä ei ole riittäviä resursseja selvityksen tekemiseen ja käytännössä tarkoitus on käyttää rakennus loppuun mahdollisimman vähäisillä korjauskustannuksilla. Kiinteistöliiton kyselyyn (2020) vastanneista yhtiöistä yli 90 %:ssa tehdään kunnossapitotarveselvitys.

Työryhmässä on tarkasteltu seuraavia kahta ehdotusta kunnossapitotarveselvitystä koskevan sääntelyn kehittämiseksi. Sääntelyä on tarkasteltu osakkaiden tiedonsaannin edistämisen ja toisaalta kunnossapitotarveselvityksen ajanjakson kaavamaisen pidentämisen näkökulmista.

Osakkeenomistajien tiedonsaannin edistäminen. Osakkeenomistajien tiedonsaantia voitaisiin edistää sisällyttämällä kunnossapitotarveselvitys osakkaille ennen yhtiökokousta toimitettaviin ja saatavana pidettäviin kokousasiakirjoihin vastaavasti kuin muiden yhtiökokousasiakirjojen osalta on säädetty. Yhtiön osakkaat tarvitsevat ennen yhtiökokousta tiedon voimassa olevan lain perusteella yhtiön johdon laatimista aiemmin tehtyjä remontteja ja tulevaa kunnossapitotarvetta koskevista selvityksistä sekä mahdollisesta kunnossapitosuunnitelmasta. Tiedot tulisi toimittaa osakkaille tai pitää osakkaiden saatavana samassa ajassa kuin muutkin yhtiökokousasiakirjat. Tietojen antamista ja käytettävyyttä helpottaisi, jos ne voisi antaa osana toimintakertomusta. Toisaalta tällaisen vaihtoehdon ei tulisi kuormittaa tilintarkastusta eikä toiminnantarkastusta, joten toimintakertomukseen sisällytettyinä näitä tietoja ei tarvitsisi tarkastaa (mistä tulisi mainita selvyyden vuoksi myös tarkastuskertomuksessa).

Kunnossapitotarveselvityksen sisällön ja ajanjakson tarkastelu yhtiökokouksessa. Lakia olisi mahdollista täydentää siten, että kunnossapitotarveselvityksen esittämisen sijaan yhtiökokouksessa voitaisiin päättää selvityksen sisällön ja tarkastelujakson laajentamisesta tarvittaessa. Tällöin selvityksen sisältö voitaisiin joustavasti sopeuttaa kunkin taloyhtiön omiin tarpeisiin. Voimassa olevan lain mukaisen kunnossapitotarveselvityksen sijasta voitaisiin päättää joko tarkemman/pidemmälle menevän (ml. kunnossapitosuunnitelman) selvityksen laatimisesta, kunnossapitotarveselvityksen ajanjakson pidentämisestä tai voimassa olevan lain vähimmäisvaatimuksia tarkemman/pidemmälle menevän selvityksen laatimisesta viittä vuotta pidemmälle ajanjaksolle. Laissa ja sen esitöissä voitaisiin kuvata vaihtoehtoja, joiden toteuttamiseksi yhtiökäytännössä voisi täydentävän ohjeistuksen perusteella kehittyä käyttökelpoisia malleja.

Tässä vaihtoehdossa tarve ja mahdollisuudet kunnossapitotarveselvityksen laatimiselle tulisivat tapauskohtaisesti arvioitaviksi yhtiön ja sen osakkeenomistajien toimesta tarkoituksenmukaisella tavalla. Sääntely ei velvoittaisi voimassa olevaa lakia pidemmälle menevään selvittämiseen, jos taloyhtiössä ei tällaiselle katsottaisi olevan tarvetta.

Kunnossapitotarveselvityksessä huomioon otettavan ajan pidentäminen kymmeneen vuoteen ja sisältövaatimusten tarkastelu. On esitetty, että kunnossapitotarveselvityksen kattaman ajanjakson pidentäminen sekä selvityksen tekemisen, sisällön

ja esittämisen vähimmäistason määrittely ovat tarpeen rakennuksen kunnossapitoonja osakehuoneistojen käyttöön liittyvien kustannusten ja käytettävyyden riittävän pitkäjänteisen ja ennakoitavissa olevan kehityksen huomioon ottamiseksi asunto-osakeyhtiön tarkoituksen mukaisesti. Asuinrakennusten elinkaaren (esim. 50–200 vuotta) kannalta viittä vuotta on pidetty hyvin lyhyenä aikana. On esitetty, että aikajakson pidentäminen voisi edistää ja tukea myös taloyhtiön pidemmän aikavälin tavoitteiden määrittelyä yhtiökohtaisesti.

Eri tavoin ilmenevän rakennemuutoksen hallinnan yksityisin ja julkisin toimin on arvioitu korostavan kunnossapitotarveselvityksen kehittämiseen liittyviä tarpeita. On esitetty, että käytettävissä on riittävästi tietoa taloyhtiökäytännöistä ja hyvänä pidetyistä toimintatavoista sellaisten periaatteiden määrittämiseksi, jotka ottavat huomioon myös taloyhtiöiden ja niiden resurssien erilaisuuden. Nämä erot ilmenevät esimerkiksi siinä, että 54 %:ssa taloyhtiöistä on 1–10 osakehuoneistoa, suurinta osaa taloyhtiöistä johdetaan osakas- ym. maallikkovoimin ja osassa taantuvilla alueilla olevista taloyhtiöistä on tarkoituksenmukaista käyttää rakennus loppuun mahdollisimman vähäisin lisäkustannuksin.

Toisaalta kunnossapitopitotarpeen ennustaminen voi olla haastavaa. Taloyhtiölle voi aiheutua tarpeettoman suuria kustannuksia selvitysten teettämisestä ja toistamisesta (vrt. hallitusohjelman tavoite hallinnollisen taakan vähentämisestä). Lisäksi on mahdollista, että kunnossapitotarveselvityksen kattaman ajanjakson pidentäminen voisi käytännössä laajentaa yhtiön johdon selvityksen antamiseen liittyvää vahingonkorvausvastuuta tarkastelujakson laajentuessa tai vaikeuttaa vastuun arviointia.

Työryhmän johtopäätös: ei muutosta lakiin

Työryhmän enemmistö ei valmistelun yhteydessä käytettävien tietojen perusteella ole tullut vakuuttuneeksi siitä, että edellä esitetyillä asunto-osakeyhtiölain muutoksilla voitaisiin käytännön tarpeet huomioon ottaen toimivalla tavalla edistää asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallista rakennusten ja kiinteistöjen pitoa. Mahdollisen sääntelytarpeen tarkempi arviointi edellyttäisi joka tapauksessa asian laajempaa selvittämistä. Työryhmä ei ehdota muutoksia kunnossapitotarveselvitystä koskevaan sääntelyyn. Kunnossapitotarpeen tarkoituksenmukaista seurantaa voidaan asunto-osakeyhtiölain sääntelyn sijaan edistää paremmin muilla keinoilla.

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus – sääntelyn kehittäminen virheellisen vastikeperinnän oikaisun osalta

Lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvussa säädetään osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuudesta. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan (AOYL 3:1 §). Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta, kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (uudistus), yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista (AOYL 3:2 §).

Velvollisuus maksaa yhtiövastiketta alkaa, kun osake on rekisteröity, jollei perustamissopimuksessa, uusien osakkeiden antamista koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Osakkeen uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien. (AOYL 3:6 §) Yhtiön ja osakkaan välisen oikeussuhteen sisältö määräytyy ensisijaisesti asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan. Myyjä ja ostaja eivät voi tähän oikeussuhteeseen puuttua keskinäisellä sopimuksellaan. Jos osakkeiden kauppakirjassa siis sovitaan osakeyhtiölaista tai yhtiöjärjestyksessä poikkeavaa, tämä ei sido yhtiötä. Vastaavasti yhtiö ja osakas voivat järjestää keskinäistä oikeussuhdettaan myös sopimuksin. Tällaiset sopimukset eivät kuitenkaan sido uutta omistajaa (KKO 1989:146), koska yhtiön ja osakkaan välisen oikeussuhteen sisältö määräytyy asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan.

Asuntokauppatilanteisiin sovelletaan lähtökohtaisesti asuntokauppalakia (erit. 4:5 §:n 1 mom. ja 6:5 §:n 1 mom.). Asuntokauppalain asiaan liittyvä sääntely on tahdonvaltaista. Kustannusten jako yhtiövastikkeiden ja muiden edellä tarkoitettujen maksujen osalta määräytyy sen mukaan, kohdistuvatko ne asunnon hallinnan luovutusta edeltävään vai sen jälkeiseen aikaan. Myyjä vastaa asunnon hallinnan luovutusta edeltävien vastikekausien, useimmiten kalenterikuukausien, yhtiövastikkeista ja käyttökorvauksista, vaikka nämä erääntyisivät maksettaviksi vasta hallinnan luovutuksen jälkeen. Ostaja puolestaan vastaa luovutusajankohdan jälkeisten vastikekausien yhtiövastikkeista ja käyttökorvauksista niiden erääntymisajankohdista riippumatta. Luovutusajankohdan vastikekauteen kohdistuva yhtiövastike on lähtökohtaisesti jaettava myyjän ja ostajan kesken sen mukaan, kuinka suuren osan kyseisestä kaudesta asunto on ollut asianomaisen sopimuspuolen hallinnassa. Tarvittaessa osapuolten on kaupanteon yhteydessä sovittava kustannusten jaosta aiheutuvista maksujärjestelyistä. (HE 14/1994 vp)

Osakkaan maksuvelvollisuus vastikkeen maksamiseen päättyy normaalisti, kun hänen osakasasemaansa perustuva oikeus hallita huoneistoa (omistusoikeus) päättyy (AOYL 3:5.2 §). Kyse on tyypillisesti vapaaehtoisesta osakekaupasta ja osakkeiden luovutuksesta, pakkorealisoinnista tai vaihtoehtoisesti lunastuksesta esimerkiksi yhtiön lunastaessa osakkeet yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella.

Nykytilassa asunto-osakeyhtiölaissa ei ole menettelytapasäännöksiä virheellisen vastikeperinnän oikaisun osalta. Laissa ei säädetä väärin perityn vastikkeen oikaisusta tai hanke- ja pääomalainaosuuksien oikaisusta, joihin sovelletaan yleisiä velvoiteoikeudellisia periaatteita. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin määrätä, miten tällaiset virheet oikaistaan. Käytännössä tällaisia määräyksiä ei kuitenkaan juuri ole.

Virheellisen vastikeperinnän määrittely

Virheellisesti perityn yhtiövastikkeen oikaisusta ei ole vakiintunutta oikeuskäytäntöä[155]. Virheellinen vastikeperintä voi liittyä erilaisiin tilanteisiin. Virheellisestä vastikeperinnästä on kyse esimerkiksi tilanteessa, jossa yhtiövastikeperusteena on yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston pinta-ala, mutta yhtiössä on virheellisesti peritty vastiketta muun perusteen, kuten henkilömäärän mukaan. Toisaalta kyse voi olla esimerkiksi tilanteesta, jossa taloyhtiössä on tehty kunnossapitotöitä, joiden kulut on jaettu osakkeenomistajille virheellisesti huoneiston pinta-alaan perustuvan hoitovastikeperusteen mukaisesti, kun ne olisi tosiasiassa kuulunut yhtiöjärjestyksen mukaan jakaa osakelukumäärään perustuvan pääomavastikeperusteen mukaisesti. Koska vastikeperusteet eroavat toisistaan, virhe on tällöin tapahtunut siinä, että vastike on määrätty väärän vastikeperusteen mukaisesti. Virhe voi johtaa vastikkeen perimiseen liikaa tai liian vähän. Toisaalta, mikäli vastikeperusteet ovat hoito- ja pääomavastikkeessa samat, ei käytännössä virheellistä vastikeperintää voida katsoa tapahtuneeksi, ellei hoitovastikkeen alijäämää ole katettu pääomavastikkeen ylijäämällä ja osa osakkaista ole ehtinyt maksaa lainaosuuksiaan pois kertasuorituksina.

155 Vrt. Helsingin hovioikeuden tuomiossa 15.5.2015 nro 1023 oli kuitenkin kyse tilanteesta, jossa yhtiö oli palauttanut liikaa perityt vastikkeet uudelle osakkeenomistajalle. Hovioikeuden mukaan yhtiöjärjestyksessä ollut määräys osakkaiden kulloisenkin osakkeenomistajan velvollisuudesta maksaa ylimääräistä arvonlisäverovastiketta tuki sitä, että myös liikaa maksettu vastike oli palautettava palautushetkellä osakkeet omistavalle taholle. Hovioikeuden mukaan myös se, että yhtiö olisi voinut käyttää ylijäämän sen hetkisten osakkaiden hyväksi, tuki palautusvelvollisuuden kohdistumista osakkeet palautushetkellä omistavalle taholle.

Toisinaan voi olla vaikea arvioida, onko yhtiövastiketta peritty virheellisesti ja/tai minkälainen virhe on ollut. Haasteellisia voivat olla esimerkiksi yhtiön ottaman lainan maksua koskevat tilanteet. Mikäli yksittäinen osakas on maksanut lainaosuutensa taloyhtiölle kokonaisuudessaan, mutta taloyhtiö on käyttänyt maksua muihin juokseviin kuluihin, ei lainan pääoma ole tosiasiassa lyhentynyt. Tällöin kyseeseen tulisi kirjanpidollisen oikaisun ohella sen arviointi, tuleeko muiden maksamaa korkoa hyvittää muille osakkaille (ts. lainan pääoma ei lyhentynyt, joten vähennystä ei huomioitu korkomenoissa). Tällöin kyseeseen voi tulla myös isännöitsijän vahingonkorvausvastuu, koska isännöitsijä vastaa siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty (AOYL 7:17 §). Mikäli isännöitsijä laiminlyö hallinnollisten velvoitteidensa asianmukaisen hoitamisen tuottamuksellisesti, joutuu hän siitä AOYL 24:1.1 §:n mukaisesti vahingonkorvausvastuuseen suhteessa osakkaaseen ja asunto-osakeyhtiöön[156].

Asunto-osakeyhtiölain suhde vanhentumislakiin

Virheellisen vastikeperinnän oikaisussa on kiinnitettävä huomiota velan vanhentumisesta annettuun lakiin (728/2003) ja asuntokauppalakiin (843/1994). Vanhentumislain mukaan yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta, jos vanhentumista ei ole sitä ennen katkaistu (VanhL 4 §). Vanhentuminen katkeaa, kun velkoja ryhtyy perintätoimiin tai muuten muistuttaa velallista tämän velasta (VanhL 10–11 §).

Erityisen sääntelyn puuttuessa tilannetta, jossa osakas maksaa yhtiölle liikaa vastiketta, lienee mahdollista tarkastella perusteettoman edun palauttamisen kannalta. Laissa ei ole yleissäännöstä perusteettoman edun palautuksesta, eikä eri tilanteita voida sen soveltamisalan moninaisuuden vuoksi tyhjentävästi luetella (HE 187/2002 vp, s. 50). Tällaisesta tilanteesta voi olla kyse esimerkiksi silloin, kun liikaa maksettu vastike on suoritettu yhtiön tilille eikä yhtiö ole ehtinyt käyttämään liikasuorituksia taloyhtiön muiden menojen kattamiseksi. Lähtökohtaisesti siis tilanteessa, jossa yhtiö on perinyt osakkailta yhtiövastiketta väärin perustein, olisi yhtiön oikaistava tilanne ja palautettava liikaa peritty vastike niille osakkaille, joilta on peritty liikaa vastiketta. Samalla yhtiön on perittävä lisävastiketta niiltä osakkailta, joilta vastiketta on peritty liian vähän. Näin voidaan menetellä silloin, kun oikeus vaatia perusteettoman edun palautusta ei ole vanhentunut.

156 HHO 29.1.2010; S09/49. Isännöitsijä oli vahingonkorvausvastuussa suhteessa asunto-osakeyhtiöön, kun vuokrien perimisen laiminlyönti oli aiheuttanut asunto-osakeyhtiölle lähes 27.000 euron vahingon. Koska myös hallituksen katsottiin myötävaikuttaneen vahingon syntymiseen, hovioikeus sovitteli isännöitsijän vahingonkorvausvastuun määräksi 18.000 euroa eli 2/3 vahingon kokonaismäärästä.

Perusteettoman edun palautuksen vanhentumisaika alkaa kulua siitä, kun palautukseen oikeutettu on saanut tietää palautuksen perustana olevasta tapahtumasta ja perusteettoman edun saajasta. Velan vanhentumisesta annetusta laista (tai sen esitöistä) ei kuitenkaan ilmene, kuinka yksityiskohtaista tietoa edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta vanhentumisajan alkaminen edellyttää, kun kyse on erehdyksessä tehdystä maksusta. Velan vanhentuminen on kuitenkin katkaistava ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut vahinkoon johtaneesta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta. (VanhL 7 §).

Perusteettoman edun palautukseen perustuva velka vanhentuu ensisijaisen (3 vuotta) vanhentumisajan mukaan, jos vaatimuksen esittäjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta. Toissijainen (10 vuotta) vanhentumisaika tulee sovellettavaksi vain, jos velka ei ole ennen sitä ehtinyt vanheta kolmen vuoden vanhentumisajan mukaan. (VanhL 4 § ja 7 §)

Osakkaalla voidaan katsoa olevan perusteettoman edun palautuksena oikeus liikaa maksamiinsa vastike-eriin, jotka eivät ole vanhentuneet. Ensisijainen kolmen vuoden vanhentumisaika alkaa kulumaan siitä, kun osakas tiesi tai tämän olisi pitänyt tietää maksaneensa liikaa vastiketta. Etukäteen ei ole mahdollista yksiselitteisesti sanoa, milloin osakkaan tulisi erilaisissa tilanteissa katsoa tienneen tai pitäneen tietää perusteettomasta edusta. Arvioinnissa on perusteltua ottaa huomioon ainakin virheen laatu ja ilmeisyys eli se, millä edellytyksillä osakas on voinut varmistua vastikeperinnän oikeellisuudesta yhtiöjärjestysmääräysten perusteella (vrt. AOYL 3:1 §). Toisaalta yhtiön johdolla on yleisen lojaliteettivelvollisuutensa ja hallinnon järjestämistä koskevan tehtävän nojalla velvollisuus ryhtyä toimiin virheellisen vastikeperinnän oikaisemisessa, mikäli se sellaista havaitsee. Edelleen yhtiön johdon velvollisuus tuntea yhtiöjärjestyksen sisältö voi ainakin teoriassa johtaa myös hallituksen vahingonkorvausvelvollisuuteen. Tällainen tilanne voisi olla esimerkiksi silloin, kun hallitus tietää, että vastiketta maksetaan yhtiöjärjestyksen vastaisesti väärällä vastikeperusteella liikaa, mutta ei tee asialle mitään (tuottamus).

Jos osakas saa tietää maksaneensa liikaa vastiketta, vanhentumisaika on tästä eteenpäin kolme vuotta *kustakin maksusta erikseen*. Myös toissijainen kymmenen vuoden vanhentumisaika tulee laskettavaksi jokaisesta ylisuuresta vastikemaksusta erikseen (ks. vanhentumislain HE 187/2002 vp, s. 51: ”aika alkaa – – perusteettoman edun palautuksessa siitä, kun erhemaksu tai muu palautettava suoritus on tehty”) niissä tilanteissa, joissa osakkaan ei voida edellyttää tienneen vastikeperinnän virheellisyydestä kymmenen vuoden kuluessa virheellisen maksun tapahtumisesta. Ellei osakas ole tiennyt, eikä hänen olisi pitänytkään tietää maksaneensa liikaa vastiketta, hän voi vaatia palautusta pidemmältä ajalta, mutta oikeus palautukseen suorituksesta, joka on maksettu yli kymmenen vuotta sitten on kuitenkin

jo vanhentunut. Tässä on kuitenkin pantava merkille, että pitkään jatkunut käytäntö saattaa synnyttää käytännön sitovuutta koskevia perusteltuja odotuksia, jonka johdosta perusteeton etu voi väistyä vastaanottajan vilpittömän mielen suojaamiseksi (KKO 2022:44, kohdat 14-15).

Edellä perusteettoman edun palautukseen perustuvassa arvioinnissa ei ole otettu huomioon sitä, kuka virheellisestä vastikeperinnästä on viime kädessä hyötynyt tai kärsinyt vahinkoa. Jos yhtiö on kattanut liikaa perityllä yhtiövastikkeella yhtiön kustannuksia, perusteetonta etua liikaa maksaneen osakkeenomistajan kustannuksella saavat viime kädessä muut osakkaat pienenevinä kustannus- ja vastikeosuuksina. Sen tapauskohtainen arviointi, miten yhdeltä osakkeenomistajalta liikaa peritty yhtiövastike on viime kädessä hyödyttänyt muita osakkaita pienentyneinä kustannusosuuksina, voi olla vaikeaa.

Edelleen voi olla kyse tilanteesta, jossa yhtiö on virheellisiä vastikkeita periessään huolimattomuudesta aiheuttanut osakkaalle vahinkoa, jonka se on AOYL 24:6 §:ssä tarkoitetulla tavalla korjattava. Tällöin kannetta koskee AOYL 24:10 §:ssä tarkoitettu määräaika, minkä perusteella vanhentumisen ja sen katkaisemisen arviointi olisi tehtävä VanhL 2.3 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Tällöin vanhentuminen edellyttäisi siis käytännössä oikeudellisia katkaisutoimia.

On mahdollista, että arvioitavaksi tulisi myös edunpalautusvastuun kohtuullistaminen, josta ei kuitenkaan säädetä lailla. Oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä kohtuullistamista puoltavina seikkoina on pidetty ainakin edun saamisen ja palautusvastuun toteamisen välillä kulunutta pitkää aikaa[157] ja edunsaajan heikkoa taloudellista kantokykyä suhteessa palautukseen[158]. Kohtuullistamista voisivat siten perustella esimerkiksi se, että liikasuoritusten maksamisesta on kulunut pitkä aika tai taloyhtiö on hakeutumassa konkurssiin.

Nykytilan arviointi

Suurimpien epäselvyyksien virheellisen vastikeperinnän korjaamisessa on esitetty liittyvät tilanteisiin, joissa yhtiössä on otettu lainaa uudistuksen tai korjauksen yhteydessä ja kyseinen laina on jyvitetty osakkaille maksettavaksi väärin (yhtiöjärjestyksen vastaisesti). Usein vasta pidemmän ajan kuluessa havaitaan, että jyvitysten perusteena olevat vastikeperusteet ovat virheellisiä esimerkiksi siksi, että

157 KKO 1983 II 174, 1986 II 126, Aurejärvi – Hemmo 2007, s. 208–210.

158 KKO 1972 I 1, KKO 1983 II 174 ja Aurejärvi – Hemmo 2007 s. 208.

kertoimia ei ole käytetty tai että perusteena on käytetty osakelukumäärää, kun sen olisi pitänyt olla neliömäärä. Tilannetta voi lisäksi hankaloittaa se, että yhtiöjärjestys on tulkinnanvarainen.

Käytännössä vanhentumislain tulkinta on koettu hankalaksi. Yleinen kolmen vuoden vanhentumisaika, joka alkaa siitä, kun vaatimuksen esittäjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta, on aiheuttanut käytännössä epäselvyyksiä. Epäselvyyttä on aiheutunut ainakin siitä, ketä on viime kädessä pidettävä perusteettoman edun saajana: yhtiötä, jolle virheellinen liikasuoritus on tehty vai muita osakkaita, jotka käytännössä viime kädessä hyötyvät liikasuorituksista pienentyvinä kustannusosuuksinaan. Tällöin voi olla vaikea arvioida, milloin liikaa maksanut osakkeenomistaja on tullut tai tämän olisi pitänyt tulla tietoiseksi perusteettoman edun saajasta (vrt. VanhL 7.1 §:n 4 kohta). Edelleen myös liian vähän maksanut osakas voi olla perusteettoman edun saaja, jos virheellistä vastikeperintää ei oikaistaisi. Lisäksi vaatimuksen esittäjiä voi olla yksi tai useita. Vaikka vaatimuksen esittäjiä olisi vain yksi, hänen osuuttaan ei voida käytännössä oikaista vaikuttamatta muiden osuuksiin (lainan määrä ei pienene, jos yhden maksuosuutta pienennetään): Toisaalta oikaisua ei voida tehdä eriaikaisesti eri vaatimusten esittäjien osalta samasta syystä. Sekä ensisijaisen että toissijaisen (10 vuotta) vanhentumisajan osalta ongelmalliseksi on koettu se, mistä hetkestä vanhentuminen alkaa.

Vastikeoikaisussa ei siten ole kyse tilanteista, joissa vastike olisi sinänsä määritelty osakkaiden kesken oikeaksi, mutta maksuerät liian pieniksi suhteessa yhtiön menoihin. Tällaisissa tilanteissa yhtiökokouksella on lähtökohtaisesti mahdollisuus päättää yllämääräisten vastikkeiden perinnästä (ellei hallitukselle ole annettu valtuuksia periä ylimääräistä vastiketta) sekä tulevien vuosien vastikkeiden korotuksista.

Työryhmän johtopäätös: ei muutosta lakiin

Työryhmä on arvioinut virheellisen vastikeperinnän oikaisua koskevan sääntelyn tarvetta. Osa työryhmän jäsenistä on ilmaissut selkeän tarpeen nykytilan haasteiden selventämiseksi. Virheellisen vastikeperinnän käytännön tilanteet ovat kuitenkin edellä kuvatusti moninaisia ja niiden perusteellinen arviointi edellyttäisi sekä yleisten siviilioikeudellisten periaatteiden että asunto-osakeyhtiölain yhteensovittamisen huolellista arviointia. Työryhmätyön aikana ei ole ollut mahdollisuutta tehdä näin yksityiskohtaista arviointia, minkä johdosta työryhmä ei ehdota asunto-osakeyhtiölakiin säännöksiä aiheesta.

30.6.2025

Kiinteistöliiton lausuma ja eriävä mielipide

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 800 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 25 600 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausuma

Yleistä

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta osallistua asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista koskeneen hankkeen työryhmätyöskentelyyn.

Asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) tarjoaa sääntelypohjan yli 92 000 asunto-osakeyhtiön hallinnoille. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010 ja sitä on jo useamman kerran muutettu. Toimintaympäristön kehitys huomioiden Kiinteistöliitto pitää lain laajempaa tarkastelua ja ajantasaistamista välttämättömänä. Lain toimivuus on asunto-osakeyhtiökentän näkökulmasta kriittistä.

AOYL:n ajantasaistamista koskeva hanke nojautuu pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmaan. Työryhmän mietintö sisältää useita säädösmuutosehdotuksia. Osa on teknisluonteisia tarkistuksia, osa laajempia muutosehdotuksia tai lisäyksiä.

Kiinteistöliitto kannattaa erityisesti työryhmän mietinnön ehdotuksia mm. hallintaanottosääntelyn ja lunastussääntelyn kehittämisestä, osakehuoneistoon pääsyä koskevan sääntelyn täsmentämisestä, kunnossapitovelvoitteita koskevan sääntelyn tarkentamisesta, yhtiökokoussääntelyn täsmentämisestä sekä sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen liittyvän kustannusjaon selkiyttämisestä.

Myös ehdotukset isännöitsijäntodistuksen tietosisällön kehittämiseksi valtioneuvoston asetuksen (Vna osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 365/20106) sekä sitä koskevan perustelumuistion osalta ovat erittäin kannatettavia.

Työryhmän mietintöön sisältyy ehdotuksia myös mm. asunto-osakeyhtiön konkurssisääntelyn sekä yhtiön juridisen purkamisen sääntelyn kehittämisestä. Mietintö sisältää ehdotuksen myös päätöksentekovaateen keventämisestä tilanteessa, jossa huoneiston käyttötarkoitusmuutoksen yhteydessä vastikeperuste lasketaan vastaamaan uuden käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vastikeperustetta. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan muutosehdotukset ovat hallitusohjelmaan kirjattujen tavoitteiden mukaisia ja tuovat soveltamistilanteisiin kaivattua selkeyttä ja toisaalta parantavat oikeuskeinojen läpivientimahdollisuuksia.

Työryhmän työskentelyaikataulu ei ole mahdollistanut sääntelyehdotusten aikaansaantia kaikilla Kiinteistöliiton näkökulmasta tärkeillä alueilla. Pidämme välttämättömänä, että lainvalmistelutyö jatkuu erillishankkeena mm. hätäkeskustietojärjestelmän tietojen saatavuuden parantamiseksi asumishäiriöihin liittyvissä hallintaanotto- ja huoneenvuokrariita-asioissa sekä isännöintiä koskevan sääntelyn ajanmukaisuuden kokonaisvaltaisemmaksi tarkastelemiseksi.

Tupakointikiellot

Tupakointi asunto-osakeyhtiöissä aiheuttaa monenlaisia haittoja niin rakennuksen ja huoneistojen kunnolle ja hoidolle kuin asukkaiden ja muiden kiinteistön käyttäjien terveydellekin. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että lainsäädäntö tarjoaa tehokkaat keinot tupakoinnin kieltämiseen asunto-osakeyhtiöissä ja myös toimivat puuttumiskeinot haittoihin ja häiriöihin.

Työryhmän mietinnössä esitetty hallintaanottoperusteiden täsmentäminen selkiyttää sinällään hallintaanottomenettelyn käyttöä erilaisten tupakointikieltojen rikkomistilanteissa. Tätä muutosta ei kuitenkaan sellaisenaan voida pitää vielä riittävänä. Kiinteistöliitto pitääkin erittäin tärkeänä, että tupakointikieltojen kehittämistä koskeva tarkastelu jatkuu sosiaali- ja terveysministeriön toimesta käynnissä olevissa terveydensuojelu- ja tupakkalakien kehityshankkeissa.

Kiinteistöliitto kannattaa tupakoinnin kieltämistä moniasuntoisissa asuntoyhteisöissä ensisijaisesti suoraan tupakkalailla. Lisäksi tupakkalain mukaisten kieltojen rikkomisesta tulisi seurata toimivat sanktiot. Esimerkiksi viranomaisen määräämän tupakkalain mukaisen tupakointikiellon rikkomisesta seuraava uhkasakko tulisi korvata helpommin asetettavissa ja toimeenpantavissa olevalla laiminlyöntimaksulla. Seuraamuksen tulisi olla käytettävissä myös suoraan tupakkalailla säädettyjen tupakointikieltojen rikkomistilanteissa. Tupakointikiellon rikkomisen puuttumista ei tule jättää yksinomaan asunto-osakeyhtiöiden vastuulle ja hallintaanotolla toimeenpantavaksi.

Mikäli tupakkalain kehittäminen yllä mainituin tavoin lakisääteistä tupakointikieltoa laajentamalla ei tulisi kyseeseen, on nähdäksemme välttämätöntä keventää asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otettavan tupakointikiellon päätösvaadetta nykyisestä kaikkien suostumusta vaativasta yhtiökokouksen enemmistöpäätöksin tai edes 2/3 määräenemmistöpäätöksin toteutettavaksi.

Huoneenvuokralakiluonnos sisältää ehdotuksen suoraan lailla säädetystä tupakointikiellosta vuokrakohteessa (26a§). Pidämme ehdotusta erittäin tervetulleena ja kannatettavana. Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että huoneenvuokralain lakisääteisen tupakointikiellon vaikutukset uhkaavat asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta osin vesittyä, jos tupakkalain ja asunto-osakeyhtiölain sääntelyssä ei tapahdu tupakoinnin kieltämisen mahdollisuuksien helpottamista. Huoneenvuokralakiin tulevaisuudessa perustuvan tupakointikiellon noudattamishalukkuutta saattaa heikentää se, jos asunto-osakeyhtiö ei samanaikaisesti löydä keinoja rajoittaa myös huoneistossa asuvien osakkaiden tupakointia. Tupakoinnin rajoittamiseen liittyvässä perusoikeuspunninnassa tulisi nähdäksemme nykyistä vahvemmin huomioida tupakansavun haitat terveydelle.

Vastikeoikaisu

Kiinteistöliitto on työryhmätyöskentelyn yhteydessä nostanut esiin tarpeen säätää vastikeoikaisusta asunto-osakeyhtiölaissa. Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa ei ole vastikeoikaisua koskevia säännöksiä, eikä vastikeoikaisusta ole vakiintunutta oikeuskäytäntöä.

Laki velan vanhentumisesta (vanhentumislaki) ja sen perusteettoman edun palautusta koskevat säännökset toimivat pääsääntöisesti riittävänä oikeusohjeena yksittäistä virheellistä vastikesuoritusta tai muuta maksua oikaistaessa. Vanhentumislaki toimii kuitenkin erittäin huonosti oikeusohjeena oikaistaessa toistuvaissuorituksia. Tällaisia oikaistavia toistuvaissuorituksia ovat erityisesti virheellisesti eli

yhtiöjärjestyksen vastaisesti osakkaiden maksettavaksi jyvitetyt yhtiön uudistus- ja korjaushankkeiden kulujen kattamiseksi määrätyt osakeryhmäkohtaiset hanke- tai lainaosuudet ja niiden maksamiseksi vahvistetut pääomavastikkeet.

Oikaisua ei voida tehdä vain yhden osakkaan osalta. Jos yksi osakkaista vaatii liikasuoritustaan palautettavaksi ja lainaosuuttaan pienennettäväksi vastaamaan oikein määriteltyä vastikeperustetta, on muilta osakkailta perittävä lisää vastikkeita, sikäli kun todetaan osakkaan tekemä oikaisuvaatimus aiheelliseksi. Yhden osakkaan vastikkeiden oikaisu vaikuttaa siis kaikkien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

Vanhentumislaki ei riittävällä tavalla vastaa mm. seuraaviin kysymyksiin:

1) Mistä yleinen tai toissijainen vanhentumisaika toistuvaissuoritusten osalta lasketaan alkavaksi?

2) Tulevatko kaikki osakkaat tietoiseksi virheestä yhtiökokouksessa, jossa päätökset lainan nostamisesta on tehty, ottaen huomioon, että kaikki osakkaat on kutsuttu kokoukseen ja annettu siten mahdollisuus halutessaan osallistua päätöksentekoon?

3) Jos kaikkien osakkaiden ei katsota saaneen tietoa virheestä yhtiökokoushetkellä, mikä merkitys on annettava sille, että palautukseen oikeutetut ovat tulleet tietoiseksi (tai heidän voidaan katsoa tulleen tietoiseksi) virheellisestä liikasuorituksesta eri aikoina?

4) Miten oikaisussa huomioidaan se, että osa osakkaista on vaihtunut sinä aikana, kun yhtiöllä on ollut lainaa?

5) Miten oikaisutilanteessa tulee suhtautua kertasuorituksena hanke- ja/tai lainaosuutensa jo maksaneisiin?

Osakkailla on oikeus edellyttää, että vastikkeet peritään heiltä oikein ja yhtiöjärjestyksen vastikeperusteiden mukaisesti. Jos näin ei ole tapahtunut, tarvitaan selkeät oikeusohjeet siihen, kuinka pitkältä ajalta ja keiden kaikkien kesken vastikeoikaisu tulee tehdä. Se, että määrittely on haasteellista, ei voi olla riittävä peruste jättää asia säätelemättä. Vaikka tilanteet ovatkin moninaisia, tulisi ainakin yleisimpiin ongelmatilanteisiin löytyä lainsäädännöstä selkeät oikeusohjeet.

Aika ei työryhmätyöskentelyn yhteydessä valitettavasti riittänyt vastikeoikaisua koskevan kysymyksen perusteelliseen tarkasteluun ja tarvittavien pykäläesitysten muotoiluun. Kiinteistöliiton mukaan sääntelyn selkeyttämistä ja siihen tarvittavien pykälämuutosten valmistelua tulisi jatkaa mahdollisimman pian erillisessä hankkeessa.

Eriävä mielipide

Eriävä mielipiteemme koskee esityskokonaisuutta lyhytvuokrauksesta.

Kiinteistöliiton kannattama lyhytvuokrauksen sääntely mietinnössä

Kiinteistöliitto pitää työryhmän esitystä uudesta lyhytvuokrausta koskevasta hallintaanottoperusteesta hyvänä. Esityksen mukaan, jos asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa, yhtiökokous voi päättää huoneiston hallintaanottamisesta. Kun on kyse lyhytvuokrauksen perusteella tapahtuvasta hallintaanotosta, esityksen mukaan hallituksen varoitusta ja yhtiökokouksen päätöstä ei edellytetä annettavan tiedoksi lyhytvuokralaiselle ja myös tältä osin esitys on mielestämme hyvä.

Kiinteistöliitto kannattaa myös esitystä siitä, että osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on annettava yhtiölle tarvittavat tiedot huoneiston käyttäjän yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheuttaman vahingon selvittämiseksi sekä vahingonkorvauksen vaatimiseksi huoneiston käyttäjältä. Tämä jälkimmäinen esitys koskee sekä lyhytvuokrausta että pidempikestoista vuokrausta.

Lyhytvuokrauksen sääntelemiseksi tarvittavat muut muutostarpeet, joita mietinnössä ei huomioida

Työryhmän mietinnössä ei esitetä muita lyhytvuokrausta koskevia muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin. Emme pidä edellä mainittuja työryhmän esityksiä yksinään riittävinä.

Mikä on lyhytvuokrausta ja millainen asunnon käyttö on käyttötarkoituksen mukaista?

Yksi Kiinteistöliiton päätavoitteista lyhytvuokrausta koskevan sääntelyn kehittämisen osalta on ollut lainsäädännön selkeyttäminen sen suhteen, mikä on lyhytvuokrausta ja milloin lyhytvuokraus on asunnossa sallittua. Työryhmän esitys ei tule tältä osin selkeyttämään lainsäädäntöä, eikä helpottamaan sen arviointia, onko asuinhuoneisto käyttötarkoituksen mukaisessa vai sen vastaisessa käytössä.

Sitä, mikä on asumista, ei ole selkeästi määritelty asunto-osakeyhtiölaissa eikä sitä olla nytkään uudistuksen yhteydessä määrittelemässä. Selkeyttäminen on välttämätöntä erityisesti siksi, että rakennusvalvonnat edellyttävät asunto-osakeyhtiöiden ensisijaisesti itse selvittämään väitetyt asunnon käyttötarkoituksen vastaiset tilanteet. Selkeyttäminen on tarpeen toki myös tilanteessa, joissa eri osakkaiden näkemykset siitä, käytetäänkö asuntoa käyttötarkoituksen mukaisesti vaihtelevat ja osa osakkaista edellyttää yhtiön ryhtyvän toimeen väitetyn käyttötarkoituksen vastaisuuden johdosta.

Rakennusvalvonnan näkemys asunto-osakeyhtiöistä ensisijaisena toimijana ja asuntojen käyttötarkoituksen vastaisuuteen puuttujana on todettu sekä rakennustarkastusyhdistyksen asunnoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskevassa Topten kortissa, että Helsingin, Tampereen, Oulun ja Rovaniemen rakennusvalvonnan antamissa omissa majoitustoimintaa koskevissa ohjeissa. Rakennustarkastusyhdistyksen Topten käytäntöjä koskevassa kortissa asia on todettu näin: ”**Ensisijaisesti asunto-osakeyhtiön tulisi selvittää omat mahdollisuutensa puuttua kyseessä olevaan tapaukseen.** Asunto-osakeyhtiöllä on tontin omistajana tai haltijana omalta osaltaan velvollisuus huolehtia, että huoneistoja käytetään rakennusluvan mukaisesti.” (RTY 22.5.2023, voimassa olevat Topten-käytännöt / Asunnoissa tapahtuva majoitustoiminta.)

Asunto-osakeyhtiöiden selvitysvelvollisuus on kohtuuton vaatimus niin kauan, kun lainsäädäntö ei ole riittävän selkeää, eikä siis mahdollista käyttötarkoituksen asianmukaista arviointia yhtiöissä. Katsomme, että vain tarkkarajainen sekä kaavamainen asumisen ja sallitun lyhytvuokrauksen määrittely tuo asian arviointiin tarvittavaa selkeyttä. Asunto-osakeyhtiöiltä ei voi edellyttää osaamista jokaisessa tapauksessa erikseen arvioida sitä, mikä katsotaan tai ei katsota sallituksi lyhytvuokraukseksi. Asia tulee määritellä selkeästi lailla.

Emme pidä tarkoituksenmukaisena sitä, että rakentamislain ja asunto-osakeyhtiölain mukainen määrittely asumisesta tai asunnon sallitusta käytöstä poikkeaisivat toisistaan. Esitämmekin, että asunto-osakeyhtiölaissa todettaisiin asunnon sallitun käytön ja lyhytvuokrauksen sisällön määräytyvän rakentamislain (uudistuksen

yhteydessä tapahtuvan) määrittelyn mukaisesti. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan se, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta, on hallintaanottoperuste. Kiinteistöliitto esittää kyseistä perustetta muutettavaksi siten, että jatkossa paitsi yhtiöjärjestyksen, myös rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön tulisi olla hallintaanottoperuste.

Hallintaanoton tiedoksiantoihin liittyen toteamme, että työryhmän esityksen mukaan silloin, kun asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa, ei hallintaanottovaroitusta eikä yhtiökokouksen päätöstä halintaanottamisesta edellytetä annettavan tiedoksi lyhytvuokralaiselle. Esitys on tältä osin perusteltu ja kannatettava. Samalla on kuitenkin huomioitava, että yleensä hallintaanottovaroitus ja yhtiökokouspäätös on asunto-osakeyhtiölain mukaan annettava osakkaan lisäksi tiedoksi myös vuokralaiselle ja muulle käyttöoikeuden saaneelle. Myös tästä syystä on tärkeää määritellä tarkkarajaisesti ja selkeästi se, mikä on lyhytvuokrausta eli ei edellytä tiedoksiantoa lyhytvuokralaiselle ja mikä ei ole lyhytvuokrausta ja edellyttää tiedoksiannon tapahtuvan myös vuokralaiselle.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen määräenemmistöpäätöksellä

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä myös sitä, että asunto-osakeyhtiölle säädettäisiin myös mahdollisuus päättää lyhytvuokrauksen kieltämisestä yhtiöjärjestykseen otettavalla lyhytvuokrauskiellolla yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä, jos lyhytvuokrauksesta aiheutuu yhtiössä vähäistä suurempaa haittaa, eikä yhtiö pysty haittaa hallintaanottoteitse poistamaan.

Päätösvaateen keventäminen on tärkeää siksi, että hallintaanottopäätös tehdään aina huoneistokohtaisesti. Voikin syntyä tilanteita, joissa yksittäisten huoneistojen hallintaanottoperustetta ei ole, mutta kokonaisuus useista yhtiössä lyhytvuokralle annettavista huoneistoista johtuen muodostuu kuitenkin asunto-osakeyhtiössä pysyvästi asuville kohtuuttomaksi. Yhtiölle tulee turvata keino puuttua myös näihin tilanteisiin. Esitämme ratkaisuksi kaikkien suostumuksen edellytyksestä luopumista muutettaessa yhtiöjärjestystä lyhytvuokrauksen kieltämiseksi.

Lyhytvuokraajan velvollisuus ottaa vakuutus lyhytvuokrauksesta aiheutuvien vahinkojen varalle

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sitä, että lyhytvuokrausta harjoittavalle säädettäisiin lakiin perustuva velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhytvuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa.

Lakiin esitettävä osakkaan ilmoitusvelvollisuus huoneiston käyttäjästä, silloin kun käyttäjä on aiheuttanut vahinkoa, on hyvä uudistus. Tästä huolimatta perintä erityisesti ulkomaille palanneelta lyhytvuokralaiselta on käytännössä aikaa vievää, hankalaa ja korvauksen saanti on tilanteessa epävarmaa. Lakisääteinen vakuuttamisvelvollisuus on tarpeen yhtiön vahingonkorvaussaatavan turvaamiseksi. Kiinteistöliitto ei pidä vakuuttamisvelvollisuutta kohtuuttomana lisävaatimuksena ottaen huomioon lyhytvuokrauksesta yleensä saatavat, tavanomaista korkeammat vuokratuotot.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi

ISSN 2490-1172 (PDF)
ISBN 978-952-400-453-4 (PDF)

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET