

Asunto-osakeyhtiölainsäädäntö

1.7.2010

Asunto-osakeyhtiölaki

Laki asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan
mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta

SISÄLLYSLUETTELO

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI.....	11
I OSA: YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE	11
1 LUKU: LAIN SOVELTAMISALA JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNAN KESKEISET PERIAATTEET	11
Soveltamisala	11
1 § Soveltaminen.....	11
2 § Asunto-osakeyhtiö	11
Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön	11
3 § Osakehuoneisto.....	11
4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön	11
Toiminnan keskeiset periaatteet.....	11
5 § Yhtiön toiminta.....	11
6 § Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus	11
7 § Pääoma ja sen pysyvyys	11
8 § Osakkeen siirtäminen.....	11
9 § Enemmistöperiaate	11
10 § Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus	12
11 § Johdon tehtävä.....	12
12 § Tahdonvaltaisuus	12
Yhtiöjärjestys	12
13 § Yhtiöjärjestyksen sisältö.....	12
14 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	12
2 LUKU: OSAKKEET.....	12
Yleiset säännökset.....	12
1 § Osakkeiden yhtäläisyys	12
2 § Osakeoikeuksien käyttäminen	12
Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo	12
3 § Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo	12
Osakkeen siirrettävyys	13
4 § Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä	13
5 § Lunastuslauseke	13
Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset.....	13
6 § Osakekirjan antaminen	13
7 § Osakekirjan sisältö.....	13
8 § Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät	14
9 § Osakekirjan vaihtaminen.....	14
10 § Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset	14
11 § Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin	14
Osakeluettelo.....	14
12 § Osakeluettelo	14
13 § Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon.....	14
14 § Luettelo osakkeen aiemmista omistajista	14
15 § Luetteloiden julkisuus	14
3 LUKU: YHTIÖVASTIKE	15
Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste	15
1 § Maksuvelvollisuus	15
2 § Yhtiövastikkeella katettavat menot	15
3 § Erilaiset yhtiövastikkeet	15
4 § Yhtiövastikkeen maksuperuste	15
5 § Osakehuoneiston käytön estyminen.....	15

Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen	15
6 § Maksuvelvollisuuden alkaminen	15
7 § Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä.....	15
8 § Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen	15
II OSA: KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT	16
4 LUKU: KUNNOSSAPITO	16
1 § Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus	16
2 § Yhtiön kunnossapitovastuu	16
3 § Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu.....	16
Kunnossapitotyön teettäminen	16
4 § Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa	16
5 § Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.....	16
Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta	16
6 § Yhtiön ilmoitusvelvollisuus.....	16
7 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä	17
8 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta	17
9 § Kunnossapitotyön valvonta.....	17
10 § Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä.....	17
5 LUKU: MUUTOSTYÖT	17
Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt	17
1 § Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa	17
2 § Ilmoitus muutostyöstä	17
3 § Suostumus muutostyöhön	17
4 § Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely	18
5 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa	18
6 § Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä	18
7 § Muutostyön valvonta	18
8 § Muutostyö yhtiön tiloissa.....	18
Yhtiön suorittamat muutostyöt	18
9 § Yhtiön uudistus ja muu muutostyö	18
III OSA: HALLINTO, TILINPÄÄTÖS JA VAROJEN JAKAMINEN	18
6 LUKU: YHTIÖKOKOUS	18
Yleiset säännökset.....	18
1 § Osakkeenomistajien päätöksenteko	18
2 § Toimivalta	19
3 § Varsinainen yhtiökokous	19
4 § Ylimääräinen yhtiökokous	19
5 § Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta.....	19
6 § Oikeus saada asia käsiteltäväksi.....	19
Yhtiökokoukseen osallistuminen	19
7 § Osakkeenomistajien osallistuminen.....	19
8 § Valtuutettu ja avustaja	19
9 § Yhtiön omat osakkeet	19
10 § Muiden osallistuminen.....	20
11 § Asukkaiden osallistumisoikeus.....	20
Yleistä päätöksenteosta.....	20
12 § Päätettävät asiat	20
13 § Äänimäärä	20
14 § Yhdenvertaisuusperiaate	20
15 § Esteellisyys	20
16 § Muotovaatimusten sivuuttaminen	20

Kokousmenettely	21
17 § Kokouspaikka ja osallistuminen kokouspaikan ulkopuolelta	21
18 § Koolle kutsuminen.....	21
19 § Kokouskutsun sisältö.....	21
20 § Kutsuaika	21
21 § Kutsutapa	21
22 § Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen.....	21
23 § Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja	21
24 § Jatkokokous.....	22
25 § Kyselyoikeus	22
Yleiset päätöksentekovaatimukset	22
26 § Enemmistö päätös.....	22
27 § Määräenemmistö päätös	22
28 § Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen	22
29 § Päätöksen moittiminen	22
Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset.....	22
30 § Päätös kunnossapidosta.....	22
31 § Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta.....	22
32 § Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta	23
33 § Päätös muusta uudistuksesta.....	23
Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset	23
34 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	23
35 § Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	23
36 § Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen.....	24
37 § Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen	24
7 LUKU: ASUNTO-OSAKEYHTIÖN JOHTO JA EDUSTAMINEN	24
Yhtiön johto	24
1 § Hallitus ja isännöitsijä.....	24
Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko	25
2 § Hallituksen yleiset tehtävät.....	25
3 § Hallituksen päätöksenteko	25
4 § Hallituksen jäsenen esteellisyys	25
5 § Hallituksen kokoontuminen	25
6 § Hallituksen pöytäkirja.....	25
7 § Tehtävien siirtäminen.....	25
Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päättyminen	25
8 § Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja	25
9 § Hallituksen jäsenten valinta	26
10 § Hallituksen jäsenen kelpoisuus	26
11 § Hallituksen jäsenen toimikausi.....	26
12 § Hallituksen jäsenen eroaminen.....	26
13 § Hallituksen jäsenen erottaminen	26
14 § Hallituksen täydentäminen	26
Hallitusta koskevat muut säännökset.....	26
15 § Konsernisuhde.....	26
16 § Sopimus ainoan osakkeenomistajan kanssa	26
Isännöitsijä.....	26
17 § Isännöitsijän yleiset tehtävät	26
18 § Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa	27
19 § Isännöitsijään sovellettavat säännökset	27
20 § Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen	27

21 § Isännöintiyhteisön päävastaullinen isännöitsijä	27
Edustaminen	27
22 § Hallitus ja isännöitsijä edustajina	27
23 § Muut edustajat	27
24 § Edustamisoikeuden rajoitukset	27
25 § Edustajan toimien sitovuus	27
26 § Tiedoksiannot yhtiölle	27
Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen	27
27 § Isännöitsijäntodistus	27
28 § Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen	28
8 LUKU: PÄÄSY OSAKEHUONEISTOON JA OSAKEHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN	28
1 § Pääsy osakehuoneistoon	28
2 § Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan	28
3 § Varoituksen antaminen	28
4 § Päätöksen tiedoksianto	29
5 § Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano	29
6 § Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen	29
7 § Uuden omistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa	29
9 LUKU: TILINTARKASTUS, TOIMINNANTARKASTUS JA ERITYINEN TARKASTUS	29
Tilintarkastus	29
1 § Sovellettava laki	29
2 § Tilintarkastajan valinta	29
3 § Varatilintarkastaja	29
4 § Tilintarkastajan toimikausi	29
5 § Velvollisuus valita tilintarkastaja	30
Toiminnantarkastus	30
6 § Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi	30
7 § Toiminnantarkastajan sijainen	30
8 § Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus	30
9 § Toiminnantarkastuksen sisältö	30
10 § Toiminnantarkastuskertomus	30
11 § Palkkio ja muut kustannukset	31
12 § Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus	31
Eriyinen tarkastus	31
13 § Eriyisen tarkastuksen määrääminen	31
14 § Eriyinen tarkastaja	31
15 § Tarkastuslausunto	31
16 § Palkkio ja muut kustannukset	31
10 LUKU: OMA PÄÄOMA, TILINPÄÄTÖS, TOIMINTAKERTOMUS JA KONSERNI	31
Oma pääoma	31
1 § Oman pääoman lajit ja käyttö	31
2 § Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	32
Tilinpäätös ja toimintakertomus	32
3 § Kirjanpitolain soveltaminen	32
4 § Tilikausi	32
5 § Toimintakertomus	32
6 § Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä	32
7 § Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista	32
8 § Konsernitilinpäätös	32
9 § Kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot	32
Konserni	32
10 § Konserni	32

11 LUKU: VAROJEN JAKAMINEN	33
Yleiset säännökset	33
1 § Varojenjakoavat	33
2 § Maksukyvyyn säilyttäminen	33
3 § Jaon perustuminen tilinpäätökseen.....	33
4 § Velvollisuus varojen palauttamiseen	33
Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen	33
5 § Jaettava määrä	33
6 § Päätöksenteko.....	33
Muut säännökset	33
7 § Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset	33
8 § Yhtiön lähipiiri	33
IV OSA: PERUSTAMINEN JA RAHOITUS	34
12 LUKU: ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN	34
Yleiset säännökset	34
1 § Perustamissopimus	34
2 § Perustamissopimuksen sisältö	34
3 § Merkintähinta.....	34
Osakkeen maksaminen	34
4 § Rahamaksu	34
5 § Apportti	34
6 § Maksuviivästyksen seuraamukset.....	34
Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	35
7 § Yhtiön rekisteröiminen.....	35
8 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.....	35
9 § Toiminta ennen rekisteröimistä	35
10 § Oikeustoimet rekisteröimättömän yhtiön kanssa.....	35
11 § Perustamisen raukeaminen	35
13 LUKU: OSAKEANTI	35
Yleiset säännökset	35
1 § Osakeanti.....	35
2 § Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset	35
3 § Oikeus osakkeisiin	35
4 § Kutsu suunnatusta osakeannista päättävään kokoukseen	36
Maksullinen osakeanti	36
5 § Päätöksen sisältö.....	36
6 § Merkintähinta.....	36
7 § Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja	36
8 § Merkintä	36
9 § Merkintähintasaaminen	36
10 § Rahamaksu	36
11 § Apportti	36
12 § Maksuviivästyksen seuraamukset.....	37
13 § Uusien osakkeiden rekisteröiminen	37
14 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset.....	37
15 § Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen.....	37
Maksuton osakeanti	37
16 § Päätöksen sisältö.....	37
17 § Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	37
18 § Maksuton osakeanti yhtiölle	37

14 LUKU: OPTIO-OIKEUDET JA MUUT ERITYISET OIKEUDET OSAKKEISIIN	37
1 § Optio-oikeudet ja muut erityiset oikeudet	37
2 § Päätöksenteko	38
3 § Päätöksen sisältö	38
4 § Osakkeenomistajan oikeus saada tieto	38
5 § Oikeuksien merkintä	38
6 § Vastikkeen suorittaminen yhtiölle	38
7 § Osakkeiden antaminen	38
15 LUKU: OSAKEPÄÄOMAN KOROTTAMINEN	38
1 § Korottamisen tavat	38
2 § Rahastokorotus	38
3 § Osakepääomasijoitus	39
4 § Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset	39
16 LUKU: PÄÄOMALAINA	39
1 § Takasijaisuus ja muut lainaehdot	39
2 § Muut säännökset	39
V OSA: OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET	39
17 LUKU: OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN	39
1 § Päätöksenteko	39
2 § Velkojensuojamenettely	40
3 § Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen	40
4 § Kuulutus velkojille	40
5 § Rekisteröinnin edellytykset	40
6 § Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen	40
7 § Velkojensuojamenettelyn soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen	40
18 LUKU: YHTIÖN OMAT OSAKKEET	40
Yleiset säännökset	40
1 § Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen	40
2 § Soveltamisalan rajoitus	40
3 § Pitäminen, mitätöinti ja luovutus	40
Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen	41
4 § Päätöksentekoa koskevat säännökset	41
5 § Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö	41
6 § Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa	41
Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkitseminen	41
7 § Omat osakkeet panttina	41
8 § Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä	41
VI OSA: YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN	41
19 LUKU: SULAUTUMINEN	41
SULAUTUMISEN MÄÄRITELMÄ JA TOTEUTTAMISTAVAT	41
1 § Sulautuminen	41
2 § Sulautumisen toteuttamistavat	42
Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	42
3 § Sulautumissuunnitelma	42
4 § Tilintarkastajan lausunto	43
Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille	43
5 § Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen	43
6 § Kuulutus velkojille	43
7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille	43
8 § Yrityssaneeraus	43
Sulautumisesta päättäminen	43

9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta	43
10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille....	43
11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	44
12 § Sulautuspäätöksen oikeusvaikutukset	44
Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen	44
13 § Lunastaminen	44
Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset.....	44
14 § Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta	44
15 § Rekisteröimisen edellytykset	44
16 § Sulautumisen oikeusvaikutukset.....	45
17 § Lopputilitys.....	45
18 § Sulautumisen peruuntuminen	45
Keskinäisiin kiinteistösaakeyhtiöihin sovellettavat säännökset.....	45
19 § Rajat ylittävät sulautumiset	45
20 LUKU: JAKAUTUMINEN	45
Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat	45
1 § Jakautuminen	45
2 § Jakautumisen toteuttamistavat	45
Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto	46
3 § Jakautumissuunnitelma	46
4 § Tilintarkastajan lausunto	46
Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille.....	46
5 § Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen	46
6 § Kuulutus velkojille	47
7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille	47
8 § Yrityssaneeraus	47
Jakautumisesta päättäminen	47
9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta	47
10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille....	47
11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen	47
12 § Jakautuspäätöksen oikeusvaikutukset.....	47
Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen	48
13 § Lunastaminen	48
Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset	48
14 § Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta	48
15 § Rekisteröimisen edellytykset	48
16 § Jakautumisen oikeusvaikutukset.....	48
17 § Lopputilitys.....	49
18 § Jakautumisen peruuntuminen	49
Keskinäisiin kiinteistösaakeyhtiöihin sovellettavat säännökset.....	49
19 § Rajat ylittävät jakautumiset	49
21 LUKU: ASUMISYHTEISÖMUODON MUUTTAMINEN	49
1 § Yhteisömuodon muuttaminen	49
2 § Päätöksenteko.....	49
3 § Päätöksen rekisteröiminen	49
4 § Kuulutus velkojille	50
5 § Rekisteröimisen edellytykset	50
22 LUKU: YHTIÖN PURKAMINEN.....	50
Yleiset säännökset.....	50
1 § Purkaminen	50
2 § Rekisteristä poistaminen	50

Päätöksenteko	50
3 § Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta	50
4 § Määräminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä.....	50
5 § Korjauskehotus.....	50
6 § Vireillepano-oikeus.....	50
Selvitysmenettely.....	51
7 § Selvitysmenettelyn tarkoitus.....	51
8 § Selvitystilan alkaminen.....	51
9 § Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät	51
10 § Selvitystilan ja selvitysmiehen rekisteröiminen	51
11 § Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta	51
12 § Yhtiökokous selvitystilan aikana	51
13 § Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus.....	51
14 § Julkinen haaste velkojille.....	51
15 § Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen.....	51
16 § Lopputilitys.....	51
17 § Purkautuminen.....	52
18 § Selvitystilan jatkaminen ja jälkiselvitys	52
19 § Selvitystilan lopettaminen ja toiminnan jatkaminen	52
Rekisteristä poistaminen	52
20 § Rekisteristä poistamisen ajankohta	52
21 § Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen	52
22 § Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema	52
Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi.....	53
23 § Yhtiön varojen vähentyminen	53
24 § Yrityksen saneeraus.....	53
25 § Konkurssi	53
VII OSA: SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA.....	53
23 LUKU: PÄÄTÖKSEN MOITE	53
1 § Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen	53
2 § Mitätön yhtiökokouksen päätös	53
3 § Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös.....	53
4 § Tuomion sisältö ja vaikutukset.....	54
24 LUKU: VAHINGONKORVAUS	54
1 § Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus.....	54
2 § Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus	54
3 § Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus	54
4 § Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus.....	54
5 § Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	54
6 § Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus	54
7 § Sovittelu ja korvausvastuun jakaantuminen	54
8 § Päätöksenteko yhtiössä.....	54
9 § Osakkeenomistajien oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi.....	55
10 § Kanneoikeuden vanhentuminen	55
11 § Pakottavuus.....	55
25 LUKU: VAIKUTUSVALLAN VÄÄRINKÄYTTÖÖN PERUSTUVA LUNASTUSVELVOLLISUUS	55
1 § Lunastusvelvollisuus.....	55
26 LUKU: RIITOJEN RATKAISEMINEN.....	55
Oikeudenkäynti tuomioistuimessa	55
1 § Toimivaltaiset tuomioistuimet	55
2 § Kiireellisinä käsiteltävät asiat	55
Välimiesmenettely	56

3 § Yhtiöjärjestykseen perustuva välimiesmenettely	56
Muut säännökset	56
4 § Ratkaisusta ilmoittaminen.....	56
27 LUKU: RANGAISTUSSÄÄNNÖKSET	56
1 § Asunto-osakeyhtiörikos.....	56
2 § Asunto-osakeyhtiörikkomus.....	56
VIII OSA: ERINÄISET SÄÄNNÖKSET	56
28 LUKU: LAIN SOVELTAMINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖÖN JA MUUHUN OSAKEYHTIÖÖN	56
1 § Soveltamisala	56
2 § Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.....	56
3 § Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön	56
4 § Päätös tämän lain soveltamisesta.....	56
29 LUKU: VOIMAANTULO	56
1 § Voimaantulosäännös.....	56
LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANPANOSTA	57
1 § Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo	57
2 § Vähimmäisosakepääoma	57
3 § Kunnossapitovastuu	57
4 § Yhtiön perustaminen.....	57
5 § Yhtiöjärjestys.....	57
6 § Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin.....	57
7 § Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet	57
8 § Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset.....	58
9 § Yhtiökokous.....	58
10 § Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla	58
11 § Tilintarkastus ja toiminnantarkastus.....	58
12 § Erityinen tarkastus	58
13 § Vararahasto	58
14 § Tilinpäätös ja toimintakertomus	59
15 § Pääomalaina.....	59
16 § Varojen jakaminen	59
17 § Sulautuminen	59
18 § Yhtiön purkaminen.....	59
19 § Päätöksen pätemättömyys.....	59
20 § Vahingonkorvaus.....	59
21 § Riitojen ratkaiseminen	59
22 § Vanhan lain aikana annettu laina.....	59
23 § Voimaantulo.....	59
VALTIONEUVOSTON ASETUS OSAKEHUONEISTOJEN PINTA-ALAN MITTAUSTAVASTA JA ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSESTA	59
1 § Pinta-alan laskeminen	59
2 § Isännöitsijäntodistus	59
3 § Todistuksen ja sen kohteen yksilöinti	60
4 § Tiedot osakehuoneistosta	60
5 § Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista	60
6 § Tiedot yhtiön taloudesta	61
7 § Muut tiedot	61
8 § Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten	61
9 § Voimaantulo	61

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

I OSA: YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE

1 luku: Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

Soveltamisala

1 § Soveltaminen

Tätä lakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä, jollei muussa laissa säädetä toisin.

Tätä lakia sovelletaan myös sellaiseen ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn osakeyhtiöön, jossa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksellä varattu osakkeenomistajille 2 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Tämän lain soveltamisesta keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön säädetään 28 luvussa.

2 § Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Osakehuoneisto ja sen luovuttaminen toisen käyttöön

3 § Osakehuoneisto

Tässä laissa osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden.

Osakehuoneistoon kuuluu myös sellainen parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta. Jos parvekkeelle on tällainen kulkuyhteys useammasta osakehuoneistosta, näihin huoneistoihin oikeuttavien osakkeiden omistajien on sovittava parveketta koskevasta kunnossapidosta ja muutostyöstä. Osakkeenomistajalla on kuitenkin oikeus suorittaa välttämätön kunnossapitotyö. Parvekkeen kunnossapidon ja muutostöiden kustannukset jaetaan tasan näiden osakkeenomistajien kesken. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin parvekkeen hallinto-oikeudesta ja kunnossapitovastuusta.

4 § Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön

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

Toiminnan keskeiset periaatteet

5 § Yhtiön toiminta

Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös yhtiön muusta toiminnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön.

Kiinteistön ja rakennusten rakentamisesta yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan. Osakkeenostajien oikeuksista rakentamisvaiheessa säädetään asuntokauppalain (843/1994) 2 luvussa.

6 § Oikeushenkilöys ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy, kun yhtiö rekisteröidään. Yhtiön perustamisesta ja rekisteröinnistä säädetään 12 luvussa.

Yhtiövästikkeestä ja muusta yhtiöjärjestykseen perustavasta osakkeenomistajan maksuvelvollisuudesta yhtiötä kohtaan säädetään 3 luvussa.

Kunnossapitovastuusta säädetään 4 luvussa.

Osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista.

7 § Pääoma ja sen pysyvyys

Yhtiöllä on osakepääoma, joka on vähintään 2 500 euroa.

Yhtiön varoja voidaan jakaa vain siten kuin 11 luvussa säädetään.

8 § Osakkeen siirtäminen

Osake voidaan rajoituksitta siirtää kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella tai muulla tavoin, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Osakkeista sekä niiden siirtämisestä säädetään 2 luvussa.

9 § Enemmistöperiaate

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

10 § Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

11 § Johdon tehtävä

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua.

Hallituksesta ja isännöitsijästä säädetään 7 luvussa.

12 § Tahdonvaltaisuus

Osakkeenomistajat voivat yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiön toiminnasta. Yhtiöjärjestykseen ei voida ottaa määräystä, joka on tämän lain tai muun lain pakottavan säännöksen vastainen.

Yhtiöjärjestys

13 § Yhtiöjärjestyksen sisältö

Asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jossa on aina mainittava:

- 1) yhtiön toiminimi;
- 2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;
- 3) yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;
- 4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusala yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;
- 5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa;
- 6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneisto- ja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;
- 7) yhtiövastikkeen määrittämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan.

Jos yhtiö aikoo käyttää toiminimeään kaksi- tai useampikielisenä, toiminimen jokainen ilmaisu on mainittava yhtiöjärjestyksessä.

Osakehuoneistoon kuuluvan vähäisen varaston tai vastaavan tilan osalta yhtiöjärjestyksessä on mainittava 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista tiedoista vain tilan käyttötarkoitus.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 12 luvun 1 §:ssä tarkoitettua perustamissopimuksessa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin huoneistojen pinta-alatietojen laskemisessa noudatettavista mittaustavoista.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan säätää asunto-osakeyhtiön malliyhtiöjärjestyksestä.

14 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja kohtuullistamisesta säädetään 6 luvussa.

2 luku: Osakkeet

Yleiset säännökset

1 § Osakkeiden yhtäläisyys

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

2 § Osakeoikeuksien käyttäminen

Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut yhtiölle, että hänen omistukseensa on tullut yhtiön osakkeita ja esittänyt asiasta luotettavan selvityksen. Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla osakekirja tai muu yhtiön antama erityinen todistus.

Uudella omistajalla on kuitenkin huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövastikkeen perimistä varten.

Jos useat omistavat osakkeen yhdessä, he voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta.

Osake, joka kuuluu yhtiölle itselleen, ei tuota oikeuksia yhtiössä.

Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo

3 § Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo

Siitä määrästä, joka osakkeesta merkitään osakepääomaan yhtiötä perustettaessa ja uusia osakkeita annettaessa (kirjanpidollinen vasta-arvo), säädetään 12 luvun 3 §:ssä, 13 luvun 6 §:n 1 momentissa ja 14 luvun 7 §:n 1 momentissa. Eri osakkeiden kirjanpidollinen vasta-arvo voi olla erisuuruinen.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön osakkeille nimellisarvo. Tällöin yhtiön kaikilla osakkeilla on oltava sama nimellisarvo.

Jos yhtiön osakkeilla on nimellisarvo, yhtiötä perustettaessa osakepääomaan on merkittävä kunkin osakkeen osalta vähintään nimellisarvon määrä. Vastaavasti, kun annetaan uusia osakkeita osakeannilla tai optio-oikeuksien nojalla, osakepääomaa on samalla korotettava vähintään annettavien osakkeiden nimellisarvon määrällä. Osakepääomaa ei saa alentaa niin, että se olisi vähemmän kuin osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo.

Osakkeen siirrettävyys

4 § Oikeus rajoittaa osakkeen siirtämistä

Yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa oikeutta siirtää osake vain 5 §:n mukaisesti, jollei muussa laissa toisin säädetä.

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

5 § Lunastuslauseke

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä on lunastusoikeus.

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

- 1) lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja; lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos:
 - a) osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja;
 - b) osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso; tai
 - c) osake on saatu testamentin perusteella;
- 2) kaikki samalla siirrolla siirtyvät osakkeet on lunastettava;
- 3) lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jona osakkeiden kaupassa tai vaihdossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovittua hintaa;
- 4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;
- 5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käytäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;
- 6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen, ja hallitus ratkaisee arvalla muiden lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen; sekä
- 7) lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä 2 momentin 1—3 ja 6 kohdassa säädetystä lunastuksen ehdosta toisin sekä 2 momentin 4, 5 ja 7 kohdassa säädettyä lyhyemmästä määräajasta. Kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on kuitenkin lunastettava.

Ennen kuin on käynyt selville, käytetäänkö lunastusoikeutta, ei sillä, jolle osake on siirtynyt, ole yhtiössä muuta

osakkeeseen perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita huoneistoa sekä oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa. Tänä aikana häneen sovelletaan osakkeenomistajaa koskevia yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiövästikkeen maksamisesta. Osakeannista johtuvat oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät sille, joka käyttää lunastusoikeuttaan.

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus ei saa suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan.

Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla. Lunastuksesta päättämiseen yhtiössä sovelletaan, mitä 18 luvun 4 §:ssä säädetään.

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

Jos lunastuksesta on muussa laissa tästä pykälästä poikkeavia säännöksiä, niitä noudatetaan tämän pykälän asemasta.

Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

6 § Osakekirjan antaminen

Osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja, joka on painettu painolaitoksessa, jolla on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto sekä sellainen turvallisuusjärjestelmä, joka estää kahden tai useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä. Päätöksen painolaitoksen hyväksymisestä asunto-osakeyhtiön osakekirjan painamiseen tekee hakemuksesta valtiovarainministeriö.

Osakekirja saadaan antaa, kun yhtiö ja osake on rekisteröity. Osakekirja saadaan antaa vain osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle.

7 § Osakekirjan sisältö

Osakekirja voidaan asettaa vain nimetylle henkilölle.

Osakekirjassa on oltava:

- 1) yhtiön toiminimi sekä yritys- ja yhteisötunnus;
- 2) osakkeiden järjestysnumerot taikka osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero;
- 3) tieto siitä, minkä osakehuoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa;
- 4) maininta 5 §:n mukaisesta lunastuslausekkeesta, jos sellainen määräys on yhtiöjärjestyksessä; sekä
- 5) muualla laissa osakekirjaan merkittäväksi säädetty tiedot.

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

8 § Osakekirjaan eräissä tapauksissa tehtävät merkinnät

Osakekirjaan on viipymättä tehtävä asiaa koskeva merkintä, kun:

- 1) osakekirjaan merkitty hallintaoikeuden kohde tai muu osakkeenomistajien oikeuksiin vaikuttava seikka muuttuu yhtiöjärjestyksen muutoksen vuoksi tai osake mitätöidään;
- 2) varoja jaetaan tai osakkeita annetaan osakekirjan esittämistä vastaan; taikka
- 3) 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu todistus annetaan osakekirjan esittämistä vastaan.

Jos osakekirja annetaan kuoletetun osakekirjan sijaan, siitä on mainittava osakekirjassa.

9 § Osakekirjan vaihtaminen

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

10 § Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

Ennen osakekirjan antamista yhtiö voi antaa todistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan (väliaikaistodistus). Todistukseen on pyynnöstä tehtävä merkintä osakkeesta suoritetuista maksuista. Todistuksesta on muuten voimassa, mitä 8 §:ssä säädetään osakekirjasta.

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (optiotodistus), joka sisältää ehdon siitä, että oikeutta voi käyttää ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksessa on oltava osakkeiden merkinnän ehdot. Todistuksen allekirjoittamisesta on voimassa, mitä 7 §:n 3 momentissa säädetään osakekirjasta.

Osakekirjaan voi kuulua osinkolippuja, joita voidaan käyttää yhtiön varoja jaettaessa.

11 § Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin

Jos osakekirja, väliaikaistodistus tai optiotodistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetyille henkilöille tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Osakekirjan tai väliaikaistodistuksen haltija, joka yhtiön asiakirjaan tekemän merkinnän tai isännöitsijäntodistuksen mukaan on osakkeenomistajana merkitty osakeluetteloon, rinnastetaan tällöin siihen, jolla velkakirjalain 13 §:n 2 momentin mukaan edellytetään olevan velkakirjan osoittama oikeus. Sellaiseen optiotodistukseen, jota ei ole asetettu nimetyille henkilöille, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

Osakeluettelo

12 § Osakeluettelo

Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluettelo. Siihen merkitään:

- 1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;
- 2) osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;
- 3) osakekirjojen antamispäivä;
- 4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
- 5) muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetty tiedot; sekä
- 6) huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.

Osakeluettelo on laadittava viivytyksettä yhtiön perustamisen jälkeen. Luettelo on pidettävä luotettavalla tavalla.

13 § Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon

Kun osakkeen saaja on ilmoittanut yhtiölle omistusoikeudestaan tai muusta osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskevasta muutoksesta, muutos on merkittävä viivytyksettä osakeluetteloon, kun siitä on esitetty luotettava selvitys. Ennen omistusoikeuden siirtymistä koskevaa merkintää on lisäksi esitettävä selvitys varainsiirtoveron suorittamisesta. Merkintä on päivättävä.

Jos osakkeeseen kohdistuu 5 §:ssä tarkoitettu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.

Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen avoimella siirrolla, osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava uuden osakkeenomistajan nimi ennen kuin omistusoikeuden siirtyminen merkitään luetteloon. Yhtiölle esitettyyn osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava todistus osakeluetteloon merkitsemisestä ja sen päivämäärästä.

14 § Luettelo osakkeen aiemmista omistajista

Osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot on säilytettävä luotettavalla tavalla 10 vuotta siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.

15 § Luetteloiden julkisuus

Jokaisella on oikeus tutustua osakeluetteloon. Hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän on varattava siihen tilaisuus kohtuullisen ajan kuluessa pyynnöstä.

Jokaisella on oikeus yhtiön kulut korvattuaan saada jäljennös osakeluettelosta tai sen osasta.

Osakkeenomistajilla on oikeus tutustua entisiä osakkeenomistajia koskeviin osakeluettelotietoihin ja saada niistä jäljennöksiä siten kuin 1 ja 2 momentissa säädetään. Sama oikeus on sellaisella entisellä osakkeenomistajalla tai muulla, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Luonnollisen henkilön osoitteen tai syntymäajan saa luovuttaa vain osakkeenomistajalle tai sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

Edellä 14 §:ssä tarkoitetun määräajan jälkeen aiempaa omistajaa koskevia tietoja saa säilyttää, käyttää tai muutoin käsitellä vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten.

Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta ja rajoituksesta on ilmoitettu yhtiölle, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkityjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

3 luku: Yhtiövastike

Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikkeen maksuperuste

1 § Maksuvelvollisuus

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.

2 § Yhtiövastikkeella katettavat menot

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta;
- 2) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta;
- 3) kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (uudistus);
- 4) yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta; sekä
- 5) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevia 7 §:n säännöksiä ja yhtiövastikkeen perintää koskevia 8 luvun säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun osakkeenomistajan maksuvelvollisuus perustuu sopimukseen, joka koskee tiettyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvää käyttömaksua tai osakehuoneistoissa käytettävien tiettyjen laitteiden tai muiden hyödykkeiden yhteishankintaa.

3 § Erilaiset yhtiövastikkeet

Yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä maksettavaksi siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste tai että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia.

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään pääomavastikkeesta ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

4 § Yhtiövastikkeen maksuperuste

Vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä, jos henkilömäärä on vastikkeen maksuperusteena.

5 § Osakehuoneiston käytön estyminen

Jos osakehuoneistoa ei voi käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti, osakkeenomistajalta perittävistä yhtiövastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi.

Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen

6 § Maksuvelvollisuuden alkaminen

Velvollisuus maksaa yhtiövastiketta alkaa, kun osake on rekisteröity, jollei perustamissopimuksessa, uusien osakkeiden antamista koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Osakkeen uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien.

7 § Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaininlyönnistä

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laininlyönnistä yhtiövastikkeesta ja 2 §:n 2 momentissa tarkoitetusta maksusta.

Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudesta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta.

Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laininlyönnistä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on eräännytynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä.

8 § Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen

Yhtiövastikeperusteesta poikkeamisesta yhtiökokouksen päätöksellä säädetään tämän luvun 5 §:ssä ja 6 luvun 32 ja 33 §:ssä.

Yhtiövastiketta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten muuttamisesta säädetään 6 luvun 27 ja 35 §:ssä.

II OSA: KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT

4 luku: Kunnossapito

Yleiset säännökset

1 § Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö säädetään lisäksi 4 ja 5 §:ssä.

Kunnossapitotyön suorittavan yhtiön tai osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa.

Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

2 § Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään.

Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa 1 luvun 3 §:n mukaisesti.

3 § Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat.

Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai

huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

Kunnossapitotyön teettäminen

4 § Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos osakkeenomistaja lyö laimin lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle.

Osakkeenomistaja voi teettää osakehuoneistossaan yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan kii-reellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakkeenomistaja voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin. Riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Kunnossapitotyöstä vastuussa olevan yhtiön tai osakkeenomistajan on korvattava työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

5 § Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa

Osakkeenomistaja voi teettää yhtiön kustannuksella sen vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa:

- 1) jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöä; ja
- 2) jos yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkeenomistajalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Yhtiön on korvattava osakkeenomistajalle työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

Kunnossapitoa koskevat ilmoitukset ja valvonta

6 § Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon. Yhtiöllä on kuitenkin oikeus suorittaa välittömästi kunnossapito- tai korjaustyö, jota ei voi siirtää aiheuttamatta vahinkoa tai haittaa.

Pykälän 1 momentin säännöksiä ilmoituksen tekemisestä sovelletaan myös silloin, kun yhtiö teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella 4 §:n nojalla.

Yhtiön edustajien oikeudesta päästä huoneistoon säädetään 8 luvun 1 §:ssä.

7 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Hallituksen tai isännöitsijän on annettava viipymättä tieto ilmoituksesta sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen kunnossapitotyö voi vaikuttaa. Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää, että ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsitelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Pykälän 1, 2 ja 4 momentin säännöksiä ilmoituksen tekemisestä sovelletaan myös silloin, kun osakkeenomistaja teettää kunnossapitotyön yhtiön kustannuksella 4 tai 5 §:n nojalla.

8 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä.

9 § Kunnossapitotyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja.

Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

10 § Viranomaisen lupa ja kunnossapitotyö tuomioistuimen päätöksellä

Jos osakkeenomistajan kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tuomioistuin voi myös oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan sekä muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja, jos kunnossapitotyön toteuttaminen asetetuilla ehdoilla olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Sama koskee viranomaisluvan hakemista ja kunnossapitotyön ehtojen muuttamista silloin, kun osakkeenomistaja teettää 4 tai 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön.

5 luku: Muutostyöt

Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt

1 § Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön sovelletaan, mitä tässä ja 2—8 §:ssä säädetään muutostyöstä.

Tämän luvun säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaisa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä.

Muutostyötä koskevien tietojen antamisesta isännöitsijäntodistuksessa säädetään 7 luvun 27 §:ssä ja yhtiön velvollisuudesta säilyttää muutosta koskevat tiedot 7 luvun 28 §:ssä.

Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

2 § Ilmoitus muutostyöstä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Ilmoituksen antamiseen tiedoksi toiselle osakkeenomistajalle, ilmoituksesta aiheutuvien kulujen korvaamiseen ja ilmoituksen sisältöön sovelletaan, mitä 4 luvun 7 §:n 2—4 momentissa säädetään kunnossapitotyötä koskevasta ilmoituksesta ja siitä aiheutuvien kulujen korvaamisesta.

3 § Suostumus muutostyöhön

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa

muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty.

Jos suostumuksen antamisen jälkeen tai muutostyön aikana ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai toisen osakkeenomistajan päätökseen asiassa, muutostyölle voidaan asettaa lisäehtoja tai se voidaan kieltää.

4 § Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely

Jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja, muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi hyväksyä työn aloittamisen aikaisemmin.

Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä. Saatuaan muutostyöilmoituksen on yhtiön tai toisen osakkeenomistajan viivytyksettä ilmoitettava muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle työn sallimisesta ja työtä koskevista ehdoista tai työn kieltämisestä taikka kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan. Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan on annettava ilmoitus kannastaan kirjallisesti, jos osakkeenomistaja niin pyytää. Kielteinen päätös on perusteltava.

5 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa

Muutoksen toteuttamiseen liittyvään yhtiöjärjestyksen muuttamiseen sovelletaan 6 luvun säännöksiä yhtiökokouksen päätöksestä.

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

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

6 § Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä

Jos yhtiö tai toinen osakkeenomistaja kieltää muutoksen, tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen. Tuomioistuin voi myös muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan antaman suostumuksen ehtoja ja oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan.

Tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, jos sen kieltäminen tai toteuttaminen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamien ehtojen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla veloitettava osakkeenomistaja korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti sekä määrättävä muut tarpeelliset ehdot.

7 § Muutostyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä 3, 5, 6 ja 8 §:ssä tarkoitettuja ehtoja noudattaen.

Yhtiön on huolehdittava siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittäväällä tavalla järjestetty.

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

8 § Muutostyö yhtiön tiloissa

Yhtiön suostumuksella osakkeenomistaja voi kustannuksellaan tehdä muutoksia myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Muutostyötä koskeva hakemus on tehtävä etukäteen kirjallisesti hallitukselle. Suostumukseen voidaan liittää ehtoja. Muutostyötä ei saa aloittaa ilman yhtiön suostumusta.

Tällaiseen muutostyöhön ja työtä koskevien tietojen säilyttämiseen sovelletaan 1 §:n 2—5 momenttia, hakemuksen sisältöön, tiedoksi antamiseen toiselle osakkeenomistajalle ja hakemuksen käsittelemisestä aiheutuviin kuluihin, mitä 2 §:ssä säädetään muutostyöilmoituksesta, muutostyön kieltämisestä ja lisäehtojen asettamiseen suostumuksen antamisen jälkeen 3 §:n 3 momenttia, yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja tarvittavien lupien hakemiseen 5 §:ää sekä työn valvontaan 7 §:ää.

Tämän pykälän säännöksiä sovelletaan myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Yhtiön suorittamat muutostyöt

9 § Yhtiön uudistus ja muu muutostyö

Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisesta yhtiön rakennuksen tai kiinteistön uudistuksesta tai muusta muutostyöstä, joka vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon.

Uudistusta koskevasta yhtiön päätöksestä säädetään 6 luvun 31—33 §:ssä.

Yhtiön on huolehdittava siitä, että uudistus tai muu muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

III OSA: HALLINTO, TILINPÄÄTÖS JA VAROJEN JAKAMINEN

6 luku: Yhtiökokous

Yleiset säännökset

1 § Osakkeenomistajien päätöksenteko

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

Osakkeenomistajat voivat kuitenkin päättää myös yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat yksimielisiä. Tällainen päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös. Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään.

2 § Toimivalta

Yhtiökokous päättää asioista, jotka sille tämän lain nojalla kuuluvat. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiökokous päättää sellaisesta hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvasta asiasta, josta ei muualla tässä laissa erikseen säädetä.

Jäljempänä 7 luvun 7 §:ssä säädetään yhtiön hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvan asian saattamisesta yhtiökokouksen päätettäväksi. Jos osakkeenomistajat ovat yksimielisiä, he voivat päättää asiasta, jonka hallitus voi siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi.

3 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

Kokouksessa on esitettävä:

- 1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;
- 2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövästikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
- 3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kokouksessa on päätettävä:

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- 4) talousarviosta ja yhtiövästikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle;
- 5) hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä
- 6) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Jos yhtiö on konsernin emoyhtiö, kokouksessa on esitettävä myös konsernitilinpäätös ja -toimintakertomus. Kokouksen on päätettävä myös konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiössä pidetään tilikauden aikana useampia varsinaisia yhtiökokouksia. Tällöin 3 momentin 4—6 kohdassa tarkoitettua asiaa voidaan päättää yhtiökokouksessa, joka pidetään yli kuuden kuukauden kuluttua edellisen tilikauden päättymisestä.

4 § Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos:

- 1) yhtiöjärjestyksessä niin määrätään;
- 2) yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta; taikka
- 3) osakkeenomistaja, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja vaatii sitä 5 §:n mukaisesti.

5 § Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos sitä vaativat tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista. Vaatimuksen on oltava kirjallinen ja kokouksen pitämistä on vaadittava tietyn asian käsittelemistä varten.

Kokouskutsu on toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

6 § Oikeus saada asia käsiteltäväksi

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle tämän lain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Yhtiökokoukseen osallistuminen

7 § Osakkeenomistajien osallistuminen

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen.

Osallistumisen edellytyksenä on 2 luvun 2 §:n 1 momentin mukaisesti, että osakkeenomistaja on merkittynä osakelutelloon tai hän on ilmoittanut yhtiölle osakkeiden omistusoikeuden siirtymisestä itselleen ja esittänyt siitä luotettavan selvityksen.

8 § Valtuutettu ja avustaja

Osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Valtuutus koskee yhtä kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene.

Osakkeenomistajalla ja valtuutetulla saa olla kokouksessa avustaja.

9 § Yhtiön omat osakkeet

Yhtiölle tai sen tytäryhteisölle kuuluvalla osakkeella ei voi osallistua yhtiökokoukseen. Tällaista osaketta ei myöskään oteta lukuun, kun pätevän päätöksen syntymiseen tai tietyn oikeuden käyttämiseen vaaditaan kaikkien osak-

keenomistajien suostumus tai suostumus osakkeenomistajilta, joilla on määräosa yhtiön osakkeista.

10 § Muiden osallistuminen

Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa, jollei yhtiökokous yksittäistapauksessa päättä toisin. Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että osakkeenomistajan 25 §:ssä tarkoitettu kyselyoikeus voi toteutua. Tilintarkastajan läsnäolosta yhtiökokouksessa säädetään tilintarkastuslaissa (459/2007) ja toiminnantarkastajan läsnäolosta tämän lain 9 luvussa. Yhtiökokous voi sallia myös muiden henkilöiden läsnäolon yhtiökokouksessa.

11 § Asukkaiden osallistumisoikeus

Jos yhtiöissä on vähintään viisi osakehuoneistoa, joilla on eri omistajat, yhtiön rakennuksessa vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla asuvilla asukkailla on oikeus osallistua sellaiseen yhtiökokoukseen, jossa käsitellään:

- 1) yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä;
- 2) yhtiön yhteisten tilojen käyttöä; taikka
- 3) sellaista kunnossapitoa tai uudistamista, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai asukkaan huoneiston taikka yhteisten tilojen käyttöön.

Asukkaalla on 1 momentissa tarkoitettussa asiassa oikeus käyttää kokouksessa puhevaltaa. Jos huoneistossa asuu useita henkilöitä, he saavat osallistua kokoukseen yhden valitsemansa henkilön edustamina. Asukkaalla on oikeus käyttää 8 §:ssä tarkoitettua valtuutettua tai avustajaa sekä 6 §:n mukainen oikeus saada tämän pykälän 1 momentissa tarkoitettu asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

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

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

Yleistä päätöksenteosta

12 § Päätettävät asiat

Yhtiökokouksessa saadaan päättää vain asiasta, joka on mainittu kokouskutsussa tai joka yhtiöjärjestyksen mukaan on käsiteltävä kokouksessa. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on kuitenkin aina päätettävä 3 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitetuista asioista, jollei 3 §:n 5 momentista muuta johdu. Lisäksi varsinaisessa yhtiökokouksessa voidaan päättää 9 luvun 5 §:ssä tarkoitettua tilintarkastajan valinnasta ja 9 luvun 6 §:ssä tarkoitettua toiminnantarkastajan valinnasta sekä käsitellä ehdotusta 9 luvun 13 §:ssä tarkoitettua erityisen tarkastuksen määräämisestä.

Yhtiökokous voi myös aina päättää uuden kokouksen koolle kutumisesta tai asian siirtämisestä jatkokokoukseen.

13 § Äänimäärä

Osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen.

Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

14 § Yhdenvertaisuusperiaate

Yhtiökokouksessa ei saa tehdä 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä.

15 § Esteellisyys

Osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää asiassa, joka koskee:

- 1) osakkeenomistajan itsensä ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointa;
- 2) vastuuvapauden myöntämistä osakkeenomistajalle itselleen, kannetta osakkeenomistajaa itseään vastaan taikka hänen vapauttamistaan vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta yhtiötä kohtaan;
- 3) sellaista osakkeenomistajan osakehuoneiston uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta; taikka
- 4) osakkeenomistajan osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan.

Osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei myöskään saa äänestää yhtiön ja kolmannen välisestä 1 momentissa tarkoitettua asiasta, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa.

Tätä pykälää sovelletaan myös, kun päätetään yhtiön puhevallan käyttämisestä oikeudenkäynnissä tai muussa asiassa.

Tätä pykälää ei sovelleta, jos yhtiön kaikki osakkeenomistajat ovat esteellisiä.

16 § Muotovaatimusten sivuuttaminen

Asiassa, jonka käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia tämän lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä, saa tehdä päätöksen vain, jos ne osakkeenomistajat, joita laiminlyönti koskee, antavat siihen suostumuksensa.

Kokousmenettely

17 § Kokouspaikka ja osallistuminen kokouspaikan ulkopuolelta

Yhtiökokous on pidettävä yhtiön kotipaikassa, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisesta paikkakunnasta. Kokous voidaan erittäin painavasta syystä pitää muullakin paikkakunnalla.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että kokoukseen voidaan osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta postin välityksellä tai teknisen välineen avulla. Myös hallitus voi tehdä tästä päätöksen, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Edellytyksenä menettelyn käyttämiselle on, että osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. Mahdollisuudesta osallistua kokoukseen postin välityksellä tai teknisen välineen avulla on mainittava yhtiökokouskutsussa. Kokouskutsusta on käytävä ilmi, jos osallistuminen kokoukseen teknisen välineen avulla rajoittaa näin osallistuvan osakkeenomistajan puhevaltaa.

18 § Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua yhtiökokous koolle, jos hänellä on syytä olettaa, ettei hallituksessa ole enää muita jäseniä.

Jos yhtiökokousta ei kutsuta koolle, vaikka kutsu tulisi lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan toimittaa, tai jos kokouskutsusta voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu, aluehallintoviraston tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan, toiminnantarkastajan tai osakkeenomistajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella. Aluehallintoviraston päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana.

19 § Kokouskutsun sisältö

Kokouskutsussa on mainittava yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika ja -paikka ja kokouksessa käsiteltävät asiat sekä, missä ja milloin 22 §:ssä tarkoitetut kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävänä. Jos kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen muuttamista, kutsussa on mainittava muutoksen pääasiallinen sisältö.

Kokouskutsun sisältöä koskevia erityisiä säännöksiä on:

- 1) postin tai teknisen välineen käyttämistä koskevassa 17 §:n 2 momentissa;
- 2) jälkimmäistä kokousta koskevassa 20 §:n 3 momentissa;
- 3) suunnattua osakeantia koskevassa 13 luvun 4 §:ssä; sekä
- 4) suunnattua omien osakkeiden hankkimista ja lunastamista koskevassa 18 luvun 4 §:n 4 momentissa.

20 § Kutsuaika

Kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiö-

järjestyksessä voidaan pidentää lyhyempää määräaika ja lyhentää pidempää määräaika.

Kutsuaikaa koskevia erityisiä säännöksiä on jatkokokousta koskevassa 24 §:n 2 momentissa.

Jos yhtiöjärjestyksen mukaan päätöksen pätevyden edellytyksenä on päätöksen tekeminen kahdessa yhtiökokouksessa, kutsua jälkimmäiseen kokoukseen ei saa toimittaa ennen kuin ensimmäinen kokous on pidetty. Kutsussa on mainittava edellisessä kokouksessa tehty päätös.

21 § Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

22 § Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Nämä asiakirjat on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka niitä pyytää. Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun. Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa.

Jos päätös koskee osakeantia, optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista, osakepääoman rahastokorotusta, osingon tai vapaan oman pääoman rahaston jakamista, osakepääoman alentamista, omien osakkeiden hankkimista tai lunastamista, 1 momentissa säädetty koskee myös viimeisen tilikauden päättymisen jälkeen mahdollisesti tehtyä varojen jakoa koskevaa päätöstä ja hallituksen selostusta tilinpäätöksen laatimisen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista.

23 § Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja

Yhtiökokouksen avaa kokouksen koollekutsujan nimeämä henkilö. Yhtiökokous valitsee kokouksen puheenjohtajan, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään puheenjohtajasta, tämä myös avaa kokouksen.

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että läsnä olevista osakkeenomistajista, valtuutetuista ja avustajista laaditaan luettelo, johon merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä (ääniluettelo). Osakeluettelon on oltava nähtävänä kokouksessa.

Puheenjohtajan on huolehdittava siitä, että kokouksesta laaditaan pöytäkirja. Pöytäkirjaan merkitään tehdyt päätökset sekä äänestysten tulokset. Lisäksi pöytäkirjaan on otettava ehdotukset yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Puheenjohtajan ja yhden pöytäkirjan tarkastajaksi valitun on allekirjoitettava pöytäkirja. Ääniluettelo otetaan tai liitetään kokouksen pöytäkirjaan. Pöytäkirjat on numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla.

Pöytäkirja on viimeistään neljän viikon kuluttua kokouksesta pidettävä yhtiön isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan luona osakkeenomistajien nähtävänä, ja siitä on toimitettava jäljennös sitä pyytävälle osakkeenomistajalle. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös myös pöytäkirjan liitteistä. Pöytäkirjan ja liitteiden lähettämisestä saadaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

24 § Jatkokokous

Yhtiökokous voi päättää, että asian käsittely siirretään jatkokokoukseen.

Jatkokokoukseen on toimitettava eri kutsu, jos se pidetään yli neljän viikon kuluttua yhtiökokouksesta. Kutsu jatkokokoukseen voidaan aina toimittaa viimeistään neljä viikkoa ennen kokousta, vaikka yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin pidemmästä kutsuajasta.

25 § Kyselyoikeus

Hallituksen ja isännöitsijän on yhtiökokouksessa osakkeenomistajan pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Jos kokouksessa käsitellään tilinpäätöstä, velvollisuus koskee myös yhtiön taloudellista asemaa yleisemmin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa.

Jos osakkeenomistajan kysymykseen voidaan vastata vain sellaisten tietojen perusteella, jotka eivät ole kokouksessa käytettävissä, vastaus on annettava kahden viikon kuluessa kirjallisesti. Vastaus on toimitettava kysymyksen esittäneelle osakkeenomistajalle ja muulle osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää.

Jos hallitus katsoo, ettei pyydettyä tietoa voida antaa osakkeenomistajalle aiheuttamatta tiedon antamisella olennaista haittaa yhtiölle, hallituksen on kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta annettava pyydetty tieto yhtiön tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille. Tilintarkastajien on kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta annettava hallitukselle kirjallinen lausunto tiedon vaikutuksesta tilintarkastuskertomukseen tai muuhun tilintarkastajien yhtiökokoukselle antamaan lausuntoon. Toiminnantarkastajan on annettava vastaavalla tavalla lausunto tiedon vaikutuksesta toiminnantarkastajan kertomukseen. Lausunnon nähtävänä pitämiseen ja antamiseen sovelletaan, mitä 23 §:n 4 momentissa säädetään pöytäkirjasta. Lausunto on viipymättä lähetettävä kysymyksen esittäneelle osakkeenomistajalle.

Yleiset päätöksentekovaatimukset

26 § Enemmistöpäätös

Yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä, jollei tässä laissa säädetä toisin. Vaalissa tulee valituksi eniten ääniä saanut. Yhtiökokous voi ennen vaalia päättää, että valitaan se, joka saa yli puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan vaali ratkaistaan arvalla ja muu äänestys puheenjohtajan äänellä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Yhtiöjärjestyksen määräyksellä enemmistövaatimusta voidaan lieventää vain vaalien osalta.

27 § Määräenemmistöpäätös

Jos päätös on tehtävä määräenemmistöllä, yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Määräenemmistöllä tehtäviä päätöksiä ovat, jollei 28, 34, 35 tai 37 §:ssä säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin:

- 1) yhtiöjärjestyksen muuttaminen;
- 2) suunnattu osakeanti;
- 3) optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen; sekä
- 4) suunnattu omien osakkeiden hankkiminen.

Määräenemmistövaatimusta ei voi lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

28 § Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen

Yhtiökokous ei saa tehdä 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä ilman sen osakkeenomistajan suostumusta, jonka kustannuksella epäoikeutettua etua annetaan.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

29 § Päätöksen moittiminen

Yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta säädetään 23 luvussa.

Kunnossapitoa tai uudistuksia koskevat päätöksentekovaatimukset

30 § Päätös kunnossapidosta

Yhtiökokous päättää kunnossapidosta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Yhtiökokous päättää kunnossapidosta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä.

31 § Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta

Yhtiökokous päättää uudistuksesta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Yhtiökokous päättää uudistuksesta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja:

- 1) kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

2) kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista;

3) toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä; tai

4) toimenpide on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen.

32 § Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä uudistusta varten osakkeenomistajalta perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta, jos osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Sama koskee kunnossapitoa varten perittävän yhtiövastikkeen alentamista, jos osakkeenomistajan aiemmin tekemä työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Alennusta laskettaessa otetaan huomioon yhtiölle tuleva säästö ja osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukainen maksuvelvollisuus. Alennuksen enimmäismäärä on pienempi näistä.

Yhtiökokous voi päättää 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä kunnossapidosta ja uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin ja kunnossapidosta tai uudistuksesta kullekin osakehuoneistolle tuleva etu ja kunkin huoneiston osalta aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien lähtötason kerros. Osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Jos osakehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissien eri saapumistasoista, osakehuoneiston kerroksena pidetään ylempänä olevaa saapumistasoa.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia määrättyyn käyttötarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, tai jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien

annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy.

33 § Päätös muusta uudistuksesta

Yhtiökokous voi päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä sellaisesta ajankohdan tavanomaisen tason ylittäväs- tä uudistuksesta, josta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiökokous voi myös sallia 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämi- sen uudistukseen, joka hyödyttää vain osaa osakkeenomistajista, jos se voi tapahtua loukkaamatta 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatetta.

Edellä 1 tai 2 momentissa tarkoitetusta toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiö- vastiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikepe- rusteiden mukaisesti.

Yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiörakenteen muuttamista ja omaisuuden luovuttamista koskevat päätöksentekovaatimukset

34 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Päätös on tehtävä 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttamisesta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos yhtiöjärjestyksen vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa oleva veden todellinen kulutus.

Yhtiökokous voi päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että siinä varaudutaan 31—33 §:ssä tarkoitetun uudistuksen toteuttamiseen myöhemmin. Tällaiseen päätökseen sovelletaan, mitä 31—33 §:ssä säädetään päätök- sen sisällöstä.

Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös on viivy- tyksettä ilmoitettava rekisteröitäväksi, eikä sitä saa panna täytäntöön ennen kuin se on rekisteröity. Jäljempänä 36 §:ssä tarkoitettua tuomioistuimen päätöstä yhtiöjärjes- tyksen muuttamisesta on kuitenkin noudatettava ja se on ilmoitettava rekisteröitäväksi heti, kun se on tullut lain- voimaiseksi. Jos yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää sel- laisia täytäntöönpanotoimia, joista tehdään merkintä rekisteriin, muutos on kuitenkin ilmoitettava rekisteröitä- väksi ja rekisteröitävä samanaikaisesti täytäntöönpano- toimien kanssa.

35 § Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava 27 §:ssä tar- koitetun määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun:

1) muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa;

2) muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toisek- si;

3) rajoitetaan oikeutta hänen osakkeensa luovuttamiseen ottamalla yhtiöjärjestykseen 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu lunastuslauseke tai ennestään olevaa lunastuslauseketta laajennetaan;

4) lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste;

5) hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen vähennetään yhtiöjärjestyksen määräyksellä; tai

6) yhtiöjärjestykseen otetaan määräys, jolla sallitaan isännöitsijän valinta hallituksen puheenjohtajaksi 7 luvun 8 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Osakkeenomistajan suostumusta ei kuitenkaan tarvita, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

36 § Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen

Jos yhtiöjärjestykseen sisältyy kohtuuttomuuteen johtava määräys, hallituksella ja osakkeenomistajalla on oikeus nostaa yhtiön kotipaikan alioikeudessa kante yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Hallitus saa panna kanteen vireille vain, jos ehdotusta yhtiökokouksessa kannattaneilla osakkeenomistajilla oli yli puolet annetuista äänistä.

Kanteen nostamisen edellytyksenä on, että:

1) yhtiökokous on hylännyt ehdotuksen määräyksen muuttamisesta siten, että kohtuuttomuus poistuu; taikka

2) päätöstä 1 kohdassa tarkoitettua yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ei ole tehty tai muuttamiseen tarvittavaa osakkeenomistajan suostumusta ei ole saatu kahden kuukauden kuluessa siitä, kun ehdotusta olisi pitänyt käsitellä yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksen pöytäkirjaan on merkittävä niiden osakkeenomistajien nimet, jotka äänestyksessä vastustavat yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa 2 momentissa tarkoitettua yhtiökokouksesta tai momentissa tarkoitettun määräajan päättymisestä.

Kanne on nostettava niitä osakkeenomistajia vastaan, jotka kokouksessa ovat vastustaneet yhtiöjärjestyksen muuttamista tai eivät ole antaneet muutokseen tarvittavaa suostumusta. Tuomioistuimen on varattava yhtiölle tilaisuus tulla kuulluksi.

Tuomioistuin voi muuttaa yhtiöjärjестystä, jos yhtiöjärjestyksen määräys johtaa kohtuuttomuuteen siten, että se tuottaa osakkeenomistajalle merkittävää etua toisten osakkeenomistajien kustannuksella tai aiheuttaa tälle huomattavaa rasitusta verrattuna toisiin osakkeenomista-

jiin. Kohtuuttomuutta arvioitaessa on otettava huomioon yhtiöjärjestyksen koko sisältö, yhtiöjärjестystä laadittaessa ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

37 § Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen

Yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi on saatava suostumus myös muilta osakkeenomistajilta, kun päätös koskee:

1) yhtiömuodon muuttamista;

2) selvitystilaan asettamista tai selvitystilan lopettamista;

3) sulautumista toiseen yhtiöön;

4) jakautumista; taikka

5) yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamista.

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua luovuttamisesta 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöpäätöksellä, jos luovutus koskee vain sellaista kiinteistön ja rakennuksen osaa tai rakennusta, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttämiseen tai huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää 1 momentin 2, 3 tai 5 kohdassa tarkoitettua asiasta, jos yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat päätökseen.

Tuomioistuin voi oikeuttaa yhtiön toteuttamaan sulautumisen, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat siihen ja jos sulautumisen toteuttamatta jättäminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon sitä vastustaville osakkeenomistajille aiheutuvan haitan määrä ja kaikille osakkeenomistajille koituva hyöty.

Jos osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

7 luku: Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

Yhtiön johto

1 § Hallitus ja isännöitsijä

Yhtiöllä on oltava hallitus. Sillä voi olla myös isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää.

Edellä säädetään 1 luvun 10 §:ssä kiellosta tehdä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia päätöksiä, 1 luvun 11 §:ssä huolellisuusvelvollisuudesta ja 24 luvussa vahingonkorvausvastuusta.

Yhtiön edustamisesta säädetään 22—26 §:ssä.

Hallituksen tehtävät ja päätöksenteko

2 § Hallituksen yleiset tehtävät

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka:

- 1) yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia;
- 2) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen; taikka
- 3) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

Hallitus saa kuitenkin ryhtyä 2 momentissa tarkoitettuun toimeen, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Tällaisista toimista on mahdollisimman pian ilmoitettava osakkeenomistajille kirjallisesti osoitteeseen, joka on ilmoitettu yhtiölle, tai samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan.

Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja siksi pätemätön.

3 § Hallituksen päätöksenteko

Hallituksen päätökseksi tulee enemmistön mielipide, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä määränemmistöä. Jos äänet menevät tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni. Jos äänet menevät puheenjohtajan vaalissa tasan, eikä hallitusta valittaessa tai yhtiöjärjestyksessä ole määrätty muuta, vaali ratkaistaan arvalla.

Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet jäsenistä, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä suurempaa määrää. Määrä lasketaan valituista hallituksen jäsenistä. Määrää laskettaessa esteellisten jäsenten ei katsota olevan paikalla. Päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Jos hallituksen jäsen on estynyt, tilaisuus on varattava varajäsenelle. Jos päätös tehdään pitämättä kokousta, päätös on kirjattava, allekirjoitettava, numeroitava ja säilytettävä, kuten hallituksen kokouspöytäkirjasta 6 §:ssä säädetään.

4 § Hallituksen jäsenen esteellisyys

Hallituksen jäsen ei saa osallistua sellaisen asian käsittelyyn, joka koskee:

- 1) hänen ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointa;

2) sellaista hänen hallinnassaan olevan osakehuoneiston uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien osakehuoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta; taikka

3) hänen osakehuoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan.

Hallituksen jäsen ei myöskään saa ottaa osaa yhtiön ja kolmannen välisen 1 momentissa tarkoitettun asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa.

Edellä tässä pykälässä säädettyä sovelletaan myös, kun päätetään yhtiön puhevallan käyttämisestä oikeudenkäynnissä tai muuten.

5 § Hallituksen kokoontuminen

Hallituksen puheenjohtaja vastaa siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Kokous on kutsuttava koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii. Jollei hallituksen puheenjohtaja vaatimuksesta huolimatta kutsu kokousta koolle, kutsun voi toimittaa hallituksen jäsen, jos vähintään puolet hallituksen jäsenistä hyväksyy koolle kutsumisen, tai isännöitsijä myös yksinään. Jollei puheenjohtajaa ole valittu tai hän on estynyt, voi hallituksen jäsen tai isännöitsijä toimittaa kutsun.

Hallitus voi päättää, että muukin kuin hallituksen jäsen saa olla läsnä kokouksessa. Isännöitsijän oikeudesta osallistua kokoukseen säädetään 18 §:ssä. Oikeudesta olla läsnä voidaan määrätä myös yhtiöjärjestyksessä.

6 § Hallituksen pöytäkirja

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

Osakkeenomistajalla on oikeus saada tieto sellaisesta hallituksen päätöksestä, joka koskee hänen omistamiinsa yhtiön osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan. Osakkeenomistajan pyynnöstä tieto on annettava kirjallisesti.

7 § Tehtävien siirtäminen

Hallitus voi yksittäisessä tapauksessa tai yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla tehdä päätöksen isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvassa asiassa silloinkin, kun yhtiöllä on isännöitsijä.

Hallitus voi saattaa hallituksen tai isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi.

Hallituksen jäsenet sekä jäsenyyden alkaminen ja päättyminen

8 § Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja

Hallitukseen on valittava kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä, hallituksessa on oltava ainakin yksi varajäsen. Mitä tässä laissa säädetään jäsenestä, sovelletaan myös varajäsenen.

Jos hallituksessa on useita jäseniä, sille on valittava puheenjohtaja. Puheenjohtajan valitsee hallitus, jos hallitusta valittaessa ei ole päätetty toisin tai yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Isännöitsijä saa olla hallituksen puheenjohtajana vain, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai kaikki osakkeenomistajat siihen suostuvat.

9 § Hallituksen jäsenten valinta

Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että vähemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä valitaan muussa järjestyksessä. Jos jäsentä ei kuitenkaan ole valittu muulla tavalla, yhtiökokous voi valita jäsenen, jollei yhtiöjärjestyksestä johdu muuta.

10 § Hallituksen jäsenen kelpoisuus

Hallituksen jäsenenä ei voi olla oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa. Liiketoimintakiellon vaikutuksesta kelpoisuuteen säädetään liiketoimintakiellosta annetussa laissa (1059/1985).

Vähintään yhdellä hallituksen jäsenellä on oltava asuinpaikka Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä.

11 § Hallituksen jäsenen toimikausi

Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muusta määräaikaisesta tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta. Toimikausi päättyy ja uuden jäsenen toimikausi alkaa uuden jäsenen valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä tai uutta jäsentä valittaessa päätetä toisin.

Toimikauden päättymisestä huolimatta entisellä hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua yhtiökokous koolle valitsemaan uutta hallitusta, jos hänellä on syytä olettaa, että yhtiöllä ei enää ole muita hallituksen jäseniä.

12 § Hallituksen jäsenen eroaminen

Hallituksen jäsen voi erota tehtävästään ennen toimikauden päättymistä.

Eroaminen tulee voimaan aikaisintaan, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle. Jos hallituksen jäsenen on valinnut muu kuin yhtiökokous, eroamisesta on ilmoitettava myös valitsijalle.

Jos hallituksen jäsenellä on erotessaan syytä olettaa, että yhtiöllä ei enää ole muita hallituksen jäseniä, hänen on huolehdittava siitä, että yhtiökokous kutsutaan koolle valitsemaan uutta hallitusta.

13 § Hallituksen jäsenen erottaminen

Hallituksen jäsenen voi ennen toimikauden päättymistä erottaa se, joka on hänet valinnut. Muun kuin yhtiökokouksen valitseman jäsenen voi kuitenkin erottaa yhtiökokous, jos yhtiöjärjestyksestä on muutettu siten, ettei valinta-oikeutta enää ole.

Erotetun jäsenen toimikausi päättyy erottamisesta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiökokous pääte muusta ajankohdasta. Muun kuin yhtiökokouksen erottaman jäsenen toimikausi päättyy välittömästi, jollei jäsenen valitsija ole erottamisen yhteydessä päättänyt toisin.

14 § Hallituksen täydentäminen

Jos hallituksen jäsenen tehtävä tulee kesken toimikauden avoimeksi tai jos jäsen menettää 10 §:ssä tarkoitetun kelpoisuutensa, jäsenen sijalle tulee varajäsen sen mukaan kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään tai varajäsentä valittaessa on päätetty. Jos varajäsentä ei ole, hallituksen muiden jäsenten on huolehdittava siitä, että uusi jäsen valitaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi. Jos kuitenkin valinta kuuluu yhtiökokoukselle ja hallitus on varajäsenineen päätösvaltainen, valinta voidaan jättää seuraavaan yhtiökokoukseen.

Hallitusta koskevat muut säännökset

15 § Konsernisuhde

Jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö tai se on lakannut olemasta emoyhtiö, hallituksen on viivytyksettä ilmoitettava siitä tytäryhteisön hallitukselle tai vastaavalle toimielimelle. Tytäryhteisön hallituksen tai vastaavan toimielimen on annettava emoyhtiön hallitukselle konsernin aseman arvioimiseksi ja sen toiminnan tuloksen laskemiseksi tarvittavat tiedot.

16 § Sopimus ainoan osakkeenomistajan kanssa

Sellainen yhtiön ja sen ainoan osakkeenomistajan välinen sopimus tai sitoumus, joka ei kuulu yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan, on merkittävä tai liitettävä hallituksen kokouksen pöytäkirjaan.

Isännöitsijä

17 § Isännöitsijän yleiset tehtävät

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Isännöitsijä saa ryhtyä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin toimiin vain hallituksen valtuutuksen perusteella tai jos hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.

18 § Isännöitsijän läsnäolo hallituksen kokouksessa

Isännöitsijällä on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksessa ja käyttää siellä puhevaltaa, vaikka hän ei olisikaan hallituksen jäsen, jollei hallitus päättä toisin.

19 § Isännöitsijään sovellettavat säännökset

Isännöitsijään sovelletaan lisäksi, mitä hallituksen jäsenestä säädetään pätemättömiä päätöksiä koskevassa 2 §:n 4 momentissa, esteellisyyttä koskevassa 4 §:ssä ja kelpoisuutta koskevassa 10 §:ssä. Isännöitsijän asuinpaikan tai, jos isännöitsijä on yhteisö, kotipaikan on kuitenkin aina oltava Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomaisen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä.

20 § Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen

Hallitus valitsee isännöitsijän.

Isännöitsijän on oltava luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö.

Isännöitsijällä on oikeus erota tehtävästään. Eroaminen tulee voimaan aikaisintaan, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle.

Hallitus voi erottaa isännöitsijän tehtävästään. Erottaminen tulee voimaan välittömästi, jollei hallitus päättä myöhemmästä ajankohdasta.

21 § Isännöintiyhteisön päävastuullinen isännöitsijä

Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, tämän on ilmoitettava yhtiölle, kenellä on päävastuu isännöinnistä.

Päävastuullisen isännöitsijän on oltava isännöintiyhteisön hallituksen tai vastaavan johtoelimen jäsen, toimitusjohtaja tai yhteisön palveluksessa, jollei asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyhteisön kesken toisin sovita.

Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, tämän lain ja muun lain säännöksiä isännöitsijästä sovelletaan päävastuulliseen isännöitsijään.

Edustaminen**22 § Hallitus ja isännöitsijä edustajina**

Hallitus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimen.

Isännöitsijä voi edustaa yhtiötä asiassa, joka 17 §:n nojalla kuuluu hänen tehtäviinsä.

23 § Muut edustajat

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä on oikeus edustaa yhtiötä tai että hallitus voi antaa oikeuden jäsenelleen, isännöitsijälle tai muulle nimetylle henkilölle. Hallitus voi milloin tahansa peruuttaa oikeuden yhtiön edustamiseen.

24 § Edustamisoikeuden rajoitukset

Kaupparekisteriin voidaan merkitä ainoastaan sellainen rajoitus oikeuteen edustaa yhtiötä, jonka mukaan kahdella tai useammalla henkilöllä on tämä oikeus vain yhdessä.

25 § Edustajan toimien sitovuus

Yhtiön tässä laissa tarkoitetun edustajan yhtiön puolesta tekemä oikeustoimi ei sido yhtiötä, jos:

- 1) edustaja on toiminut vastoin tässä laissa säädettyä kelpoisuuden rajoitusta;
- 2) edustaja on toiminut vastoin 24 §:ssä tarkoitettua rajoitusta; taikka
- 3) edustaja on ylittänyt toimivaltansa ja se, johon oikeustoimi kohdistui, tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää toimivaltan ylityksestä.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa riittävänä osoituksena siitä, että oikeustoimen kohteena ollut tiesi tai että hänen olisi pitänyt tietää toimivaltan ylityksestä, ei voida pitää pelkästään sitä, että toimivaltaa koskevat rajoitukset on rekisteröity.

26 § Tiedoksiannot yhtiölle

Haaste, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja muu tiedoksiannointi katsotaan toimitetuksi yhtiölle, kun se on annettu tiedoksi hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle tai muulle henkilölle, jolla on yksin tai yhdessä toisen kanssa oikeus tämän lain nojalla edustaa yhtiötä.

Jollei ketään 1 momentissa tarkoitetuista yhtiön edustajista ole merkitty kaupparekisteriin, tiedoksiannointi voidaan toimittaa luovuttamalla asiakirjat yhtiön palveluksessa olevalle henkilölle tai, jos tällaista henkilöä ei tavata, yhtiön kotipaikan poliisiviranomaiselle noudattaen lisäksi, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 7 §:n 2—4 momentissa säädetään.

Isännöitsijäntodistus sekä kunnossapito- ja muutostyöilmoitusten säilyttäminen**27 § Isännöitsijäntodistus**

Isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus on hallituksen puheenjohtajalla. Todistuksen voivat saada:

- 1) osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä; sekä
- 3) välitysliike, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto.

Todistuksesta on käytävä ilmi:

- 1) yhtiön taloudellinen tila;
- 2) tiedot yhtiön rakennuksista ja niiden kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 3) maa-alueen omistussuhteet;
- 4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;
- 5) tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;

- 6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;
- 7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;
- 8) päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika;
- 9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;
- 10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;
- 11) yhtiötä vastaan vireille pantu 6 luvun 36 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;
- 12) 13 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva osakeantivaltuus ja 14 luvun 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin tarkoitavien oikeuksien antamisesta; sekä
- 13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.

Tarkempia säännöksiä isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

28 § Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen

Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista, joista säädetään 4 luvun 7 §:ssä ja 5 luvun 4 §:ssä. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoon koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on välitysluokalla, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Jäljennöksistä saa periä yhtiön hallituksen hyväksymät kohtuulliset kulut.

8 luku: Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

1 § Pääsy osakehuoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.

2 § Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

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

- 1) osakkeenomistaja ei maksa erääntyneitä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;
- 2) osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- 3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;
- 4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai
- 5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.

Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoaika ja kohteena olevat tilat.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kolmen vuoden määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous pääte aikaisemmasta ajankohdasta.

3 § Varoituksen antaminen

Hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus ennen kuin päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan.

Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen 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.

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, vuokra-

laisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta yhtiölle jo aiheutuneet kustannukset.

4 § Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä samalla tavalla kuin 3 §:ssä säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton.

5 § Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

Osakkeenomistaja tai vuokralainen tai osakehuoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan 2 §:ssä säädetty peruste. Tämä moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi 2 §:n vastaisena on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on 4 §:ssä säädetyllä tavalla annettu tiedoksi.

Jos tuomioistuin hylkää 1 momentissa tarkoitetun yhtiökokouksen päätöstä koskevan kanteen, tällainen tuomioistuimen päätös saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio. Jos osakehuoneiston yhtiön hallintaan ottaminen perustuu 2 §:n 1 momentin 1 kohtaan, ei vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta saa häätää, ellei tälle ole annettu tiedoksi yhtiön päätöstä osakehuoneiston hallintaan ottamisesta.

6 § Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen

Kun osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan, hallituksen on viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi. Jollei hallintaanotto johdu osakehuoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun asukkaan tai käyttöoikeuden saaneen menettelystä, yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi tämän kanssa. Jos osakehuoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana.

Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

7 § Uuden omistajan oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa osakehuoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin osakehuoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 6 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos osakehuoneisto on 6 §:n 1 momentin mukaisesti annettu vuokralle, vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaan. Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy kuitenkin ilman irtisanomisaikaa viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

9 luku: Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

Tilintarkastus

1 § Sovellettava laki

Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta on voimassa, mitä tässä luvussa ja tilintarkastuslaissa säädetään.

2 § Tilintarkastajan valinta

Tilintarkastusvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslain 2 luvussa ja tämän luvun 5 §:ssä.

Yhtiön tilintarkastajan valitsee yhtiökokous. Jos tilintarkastajia on valittava useita, yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joku tai jotkut heistä, ei kuitenkaan kaikkia, valitaan muussa järjestyksessä.

3 § Varatilintarkastaja

Jos yhtiöön valitaan vain yksi tilintarkastaja, joka ei ole tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yksi varatilintarkastaja. Yhtiökokous voi valita varatilintarkastajan myös yhtiössä, jossa siihen ei ole velvollisuutta. Jos osa tilintarkastajista valitaan muussa järjestyksessä, yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että myös tällaisen tilintarkastajan varatilintarkastaja valitaan muussa järjestyksessä.

Mitä tässä laissa ja tilintarkastuslaissa säädetään tilintarkastajasta, koskee myös varatilintarkastajaa.

4 § Tilintarkastajan toimikausi

Tilintarkastajan toimikausi päättyy ja uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä tai uutta tilintarkastajaa valittaessa päätetä toisin.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muusta määräaikaisesta tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta.

5 § Velvollisuus valita tilintarkastaja

Asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja, jos:

- 1) yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa;
- 2) tilintarkastaja on valittava tilintarkastuslain 4—6 §:n tai muun lain perusteella; taikka
- 3) osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaan on käsiteltävä.

Jos yhtiökokous ei valitse 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettussa tilanteessa tilintarkastajaa, aluehallintovirasto määrää tilintarkastajan tilintarkastuslain 9 §:n 1 ja 4 momentissa säädettyssä järjestyksessä, jos osakkeenomistaja hakee määräämistä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Tilintarkastajan määräämisestä aluehallintoviraston päätöksellä silloin, kun yhtiökokous ei valitse tilintarkastajaa 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettussa tilanteessa, säädetään tilintarkastuslain 9 §:ssä.

Toiminnantarkastus

6 § Toiminnantarkastajan valinta ja toimikausi

Yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin.

Toiminnantarkastaja on kuitenkin aina valittava, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa on kokouskutsun mukaan käsiteltävä.

Toiminnantarkastajan valitsee yhtiökokous. Jos yhtiössä on tilintarkastaja, yhtiökokous voi päättää toiminnantarkastajan valinnasta 6 luvun 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöllä. Jos toiminnantarkastajia on valittava useita, yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että joku tai jotkut heistä, ei kuitenkaan kaikkia, valitaan muussa järjestyksessä.

Jos toiminnantarkastajaa ei ole valittu tämän lain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti, aluehallintovirasto määrää toiminnantarkastajan siten kuin 5 §:n 2 momentissa säädetään tilintarkastajan määräämisestä.

Toiminnantarkastajan toimikauteen sovelletaan 4 §:n säännöksiä tilintarkastajan toimikaudesta.

7 § Toiminnantarkastajan sijainen

Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, lisäksi on valittava ainakin yksi toiminnantarkastajan sijainen, johon sovelletaan, mitä toiminnantarkastajasta säädetään.

8 § Toiminnantarkastajan kelpoisuus ja riippumattomuus

Toiminnantarkastajana ei voi olla:

- 1) oikeushenkilö eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa;
- 2) yhtiön hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö;
- 3) se, jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta;
- 4) se, joka on palvelussuhteessa yhtiöön taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön;
- 5) se, jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhtiöltä tai sen johtoon kuuluvalta henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka
- 6) se, joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitettujen henkilön puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevässä sukulaisuussuhteessa.

Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi.

Toiminnantarkastajan on oltava riippumaton toiminnantarkastusta suorittaessaan. Jos edellytykset riippumattomaan toimintaan olennaiselta osin puuttuvat, toiminnantarkastajan on kieltäydyttävä vastaanottamasta tehtävää tai luovuttava siitä.

9 § Toiminnantarkastuksen sisältö

Toiminnantarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

10 § Toiminnantarkastuskertomus

Toiminnantarkastajan on annettava kultakin tilikaudelta päivätty ja allekirjoitettu toiminnantarkastuskertomus. Toiminnantarkastuskertomuksessa on yksilöitävä sen kohteena oleva tilinpäätös.

Toiminnantarkastuskertomuksessa on oltava lausunto siitä, sisältääkö:

- 1) tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet; sekä
- 2) toimintakertomus olennaisilta osin tiedot 10 luvun 5—7 §:ssä tarkoitetuista seikoista.

Jos toiminnantarkastaja ei voi antaa lausuntoa, toiminnantarkastajan on ilmoitettava tästä toiminnantarkastuskertomuksessa. Toiminnantarkastuskertomuksessa voidaan antaa tarpeellisia lisätietoja.

Toiminnantarkastajan on huomautettava toiminnantarkastuskertomuksessa, jos tarkastuksessa on ilmennyt, että yhtiön hallituksen jäsen, puheenjohtaja, varapuheenjohtaja taikka isännöitsijä on:

- 1) syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan; tai

2) rikkonut tätä lakia tai yhtiöjärjestystä.

Toiminnantarkastuskertomus on luovutettava yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä yhtiökokousta, jossa tilinpäätös on esitettävä vahvistettavaksi.

11 § Palkkio ja muut kustannukset

Toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio. Yhtiö vastaa myös muista toiminnantarkastuksesta aiheutuvista kuluista.

12 § Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on varattava toiminnantarkastajalle tilaisuus toimittaa tarkastus siinä laajuudessa kuin tämä katsoo sen tarpeelliseksi sekä annettava sellaista selvitystä ja apua, jota toiminnantarkastaja pyytää. Tytäryrityksen vastaavalla toimielimellä on sama velvollisuus emoyhtiön toiminnantarkastajaa kohtaan.

Toiminnantarkastajalla on oikeus olla läsnä ja käyttää puhevaltaa sellaisessa hallituksen kokouksessa ja yhtiökokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviinsä liittyviä asioita. Toiminnantarkastajan on oltava kokouksessa läsnä, jos käsiteltävät asiat ovat sellaisia, että hänen läsnäolonsa on tarpeen.

Toiminnantarkastajan on yhtiökokouksen pyynnöstä annettava tarkempia tietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa kokouksessa käsiteltävän asian arviointiin. Tietoja ei kuitenkaan saa antaa, jos niiden antaminen aiheuttaisi yhtiölle olennaista haittaa.

Toiminnantarkastajan on annettava osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiökokoukselle kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhtiölle olennaista haittaa. Toiminnantarkastaja saa muutoin ilmaista tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan:

- 1) josta toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain nojalla;
- 2) jonka viranomaisen, tuomioistuimen tai muun henkilön on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa;
- 3) jonka ilmaisemiseen yhtiö on antanut suostumuksensa;
- 4) joka on tullut yleiseen tietoon; tai
- 5) jos siitä ei aiheudu yhtiölle haittaa.

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

Erityinen tarkastus

13 § Erityisen tarkastuksen määrääminen

Osakkeenomistaja voi hakea yhtiön kotipaikan aluehallintovirastolta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksoilta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitettulla tavalla. Hakemus aluehallintovirastolle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.

Ehdotus tarkastuksen toimittamisesta on tehtävä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai siinä yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaisesti on käsiteltävä. Hakemus voidaan tehdä, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, ovat ehdotusta kannattaneet.

Aluehallintoviraston on kuultava yhtiön hallitusta ja, jos tarkastus hakemuksen mukaan koskee tietyn henkilön toimenpiteitä, tätä henkilöä. Hakemukseen on suostuttava, jos tarkastuksen toimittamiseen katsotaan olevan painavia syitä. Aluehallintovirasto voi määrätä yhden tai useamman erityisen tarkastajan. Määräys voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vaille olevana.

14 § Erityinen tarkastaja

Erityisen tarkastajan on oltava luonnollinen henkilö tai tilintarkastusyhteisö. Erityisellä tarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin tarkastustehtävän laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Mitä tilintarkastajasta säädetään 24 luvun 8—11 §:ssä ja 26 luvun 3 §:ssä sekä tilintarkastuslain 8, 18, 19, 24—26 ja 51 §:ssä, sovelletaan erityiseen tarkastajaan.

15 § Tarkastuslausunto

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunto on vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Lausunto on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka sitä pyytää. Lausunto on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa.

16 § Palkkio ja muut kustannukset

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

10 luku: Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni

Oma pääoma

1 § Oman pääoman lajit ja käyttö

Yhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun omaan pääomaan ja vapaaseen omaan pääomaan.

Sidottua omaa pääomaa ovat:

- 1) osakepääoma;
- 2) rakennusrahasto; sekä
- 3) kirjanpitolain (1336/1997) mukainen arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto.

Muut rahastot sekä tilikauden ja edellisten tilikausien voitto ovat vapaata omaa pääomaa.

Ennen tammikuun 1 päivää 1992 syntynyt vararahasto on esitettävä asunto-osakeyhtiön omassa pääomassa sen ehtoja vastaavalla tavalla.

Oman pääoman jakamisesta ja muusta käyttämisestä säädetään tämän luvun lisäksi 11, 15, 17 ja 18 luvussa.

2 § Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä osakepääomaan tai rakennusrahastoon ja jota ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon. Rahastoon merkitään myös se määrä, jolla osakepääomaa alennetaan ja jota ei käytetä tappion kattamiseen tai varojen jakamiseen.

Tilinpäätös ja toimintakertomus

3 § Kirjanpitolain soveltaminen

Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava kirjanpitolain ja tämän luvun säännösten mukaisesti.

4 § Tilikausi

Yhtiön tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Silloinkin, kun tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa, sen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Muutos tulee voimaan, kun se on rekisteröity.

5 § Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiössä on aina laadittava toimintakertomus, jossa on ilmoitettava tässä laissa edellytetyt tiedot.

Toimintakertomuksessa on oltava:

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;
- 2) pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko;
- 3) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasisitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat;
- 4) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen;
- 5) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden;
- 6) arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä; sekä
- 7) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

6 § Toimintakertomuksen tiedot rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä

Toimintakertomuksessa on annettava selostus:

- 1) jos yhtiöstä on tullut emoyhtiö, se on ollut vastaanotettava yhtiönä sulautumisessa tai jakautumisessa taikka se on jakautunut;

- 2) 13 luvun 5 tai 16 §:ssä tarkoitetun osakeantipäätöksen pääasiallisesta sisällöstä;

- 3) 14 luvun 3 §:ssä tarkoitetun optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevan päätöksen pääasiallisesta sisällöstä;

- 4) yhtiön aikaisemmin antamiin optio-oikeuksiin ja muihin osakkeisiin oikeuttaviin erityisiin oikeuksiin perustuvan osakemerkinnän pääasiallisista ehdoista; sekä

- 5) hallituksen voimassa olevista osakeantia sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevista valtuutuksista.

7 § Toimintakertomuksen tiedot omista osakkeista

Toimintakertomuksessa on ilmoitettava yhtiön ja sen tytäryhteisöjen:

- 1) hallussa ja panttina olevien yhtiön ja emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärät sekä suhteelliset osuudet kaikista osakkeista ja osakkeiden tuottamista äänistä ja huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat; sekä

- 2) tilikauden aikana yhtiölle tulleet ja pantiksi otetut omat ja emoyhtiön osakkeet sekä niiden luovuttaminen ja mitätöiminen.

Toimintakertomuksessa on annettava seuraavat tiedot tilikauden aikana yhtiölle tulleista, pantiksi otetuista, luovutetuista ja mitätöidyistä omista ja emoyhtiön osakkeista:

- 1) miten osakkeet ovat tulleet yhtiölle tai miten ne on luovutettu;

- 2) osakkeiden lukumäärä ja suhteellinen osuus kaikista osakkeista; sekä

- 3) maksettu vastike.

Hallussa ja panttina olevat osakkeet on ilmoitettava erikseen. Jos osakkeita on tullut yhtiön lähipiiriin kuuluvalta tai niitä on luovutettu lähipiiriin kuuluvalle, lähipiiriin kuuluva on mainittava nimeltä.

8 § Konsernitiilinpäätös

Konsernitiilinpäätöksen laatimisessa on, sen lisäksi, mitä muualla laissa säädetään, noudatettava tämän luvun säännöksiä.

Emoyhtiön on aina laadittava konsernitiilinpäätös, jos se jakaa varoja osakkeenomistajille.

9 § Kirjanpitolaikunnan ohjeet ja lausunnot

Kirjanpitolaikunta voi kirjanpitolain 8 luvun 2 §:ssä säädetyllä tavalla antaa ohjeita ja lausuntoja tämän lain tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten soveltamisesta.

Konserni

10 § Konserni

Jos asunto-osakeyhtiöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta toisessa kotimaisessa tai ulko-

maisessa yhteisössä tai säätiössä, asunto-osakeyhtiö on emoyhtiö ja määräysvallassa oleva on tytäryhteisö. Emoyhtiö tytäryhteisöineen muodostaa konsernin.

Asunto-osakeyhtiöllä on määräysvalta toisessa yhteisössä tai säätiössä myös silloin, kun osakeyhtiöllä yhdessä yhden tai useamman tytäryhteisönsä kanssa taikka tytäryhteisöllä yksin tai yhdessä muiden tytäryhteisöjen kanssa on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta siinä.

Mitä kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä säädetään kirjanpitovelvollisesta, sovelletaan edellä tarkoitettuun asunto-osakeyhtiöön, ja mitä mainitussa pykälässä säädetään kohdeyrityksestä, sovelletaan edellä tarkoitettuun toiseen kotimaiseen tai ulkomaiseen yhteisöön tai säätiöön.

11 luku: Varojen jakaminen

Yleiset säännökset

1 § Varojenjakotavat

Yhtiön varoja voidaan jakaa osakkeenomistajille vain sen mukaan kuin tässä laissa säädetään:

- 1) voitonjaosta (osinko) ja vapaan oman pääoman rahaston jakamisesta;
- 2) 17 luvussa tarkoitettusta osakepääoman alentamisesta;
- 3) 2 ja 18 luvussa tarkoitettusta omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta; sekä
- 4) 22 luvussa tarkoitettusta yhtiön purkamisesta ja rekisteristä poistamisesta.

Muu toimenpide, joka vähentää yhtiön varoja tai lisää sen velkoja ilman yhtiön tarkoitukseen ja toimintaan liittyvää taloudellista perustetta, on laitonta varojenjakoa.

Varoja ei saa jakaa ennen yhtiön rekisteröimistä.

2 § Maksukyvyn säilyttäminen

Varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai olisi pitänyt tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden.

3 § Jaon perustuminen tilinpäätökseen

Edellä 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu varojen jakaminen perustuu viimeksi vahvistettuun tilinpäätökseen. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, tilinpäätöksen on oltava tilintarkastettu. Jaossa on otettava huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset.

4 § Velvollisuus varojen palauttamiseen

Vastoin tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiöstä saadut varat on palautettava, jos varojen saaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää jakamisen tapahtuneen tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Palautettavalle määrälle on maksettava vuotuista korkoa kulloinkin voimassa olevan korkolain (633/1982) 12 §:ssä tarkoitettun viitekoron mukaisesti.

Osinko ja vapaan oman pääoman rahaston jakaminen

5 § Jaettava määrä

Jollei yhtiön maksukykyä koskevasta 2 §:stä muuta johdu, yhtiö saa jakaa vapaan oman pääoman, josta on vähennetty yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat.

6 § Päätöksenteko

Jakamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä. Yhtiökokous saa päättää jakaa hallituksen ehdottamaa tai hyväksymää määrää enemmän vain sikäli kuin se on yhtiöjärjestyksen mukaan siihen velvollinen.

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa määrätään jaon enimmäismäärä, voidaan myös valtuuttaa hallitus päättämään osingon jakamisesta tai vapaan oman pääoman rahaston jakamisesta. Valtuutus voi olla voimassa enintään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Päätöksessä on mainittava jaon määrä ja se, mitä varoja jakoon käytetään.

Vapaata omaa pääomaa voidaan kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella jakaa myös muulla kuin 1 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, jollei yhtiöjärjestyksestä johdu muuta.

Muut säännökset

7 § Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset

Yhtiö saa antaa rahalainaa vain, jos velallinen ei kuulu 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin ja laina on tarpeen yhtiön rakennuksen huoltoon tai käyttämistä varten. Sama koskee vakuuden antamista.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rajoitusta ei sovelleta, jos lainan tai vakuuden antaminen palvelee yhtiön etua ja 8 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa yhtiön kaikki osakkeenomistajat suostuvat siihen tai 8 §:n 1 momentin 2—5 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa yhtiökokous päättää siitä 6 luvun 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöpäätöksellä.

8 § Yhtiön lähipiiri

Yhtiön lähipiiriin kuuluu:

- 1) se, jolla on yhtiössä määräysvalta tai joka on yhtiössä määräysvaltaa käyttävän määräysvallassa taikka joka kuuluu yhtiön kanssa samaan konserniin;
- 2) se, joka omistaa vähintään yhden prosentin yhtiön osakkeista taikka jolla on tai voi olla omistuksen, optio-oikeuden tai vaihtovelkakirjan nojalla vastaava omistus tai äänivalta yhtiön konserniin kuuluvassa yhteisössä taikka yhtiössä määräysvaltaa käyttävässä yhteisössä tai säätiössä;

3) yhtiön isännöitsijä, hallituksen jäsen, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja sekä 1 kohdassa tarkoitettussa yhteisössä tai säätiössä vastaavassa asemassa oleva henkilö;

4) 1—3 kohdassa tarkoitetun henkilön aviopuoliso tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa oleva henkilö, sisarus, sisar- ja velipuoli, 1—3 kohdassa tarkoitetun henkilön ja hänen aviopuolisonsa tai häneen avioliitonomaisessa suhteessa olevan henkilön etenevässä tai takenevassa polvessa oleva sukulainen sekä mainittujen henkilöiden aviopuolisot tai heihin avioliitonomaisessa suhteessa olevat henkilöt;

5) yhteisö ja säätiö, jossa 2—4 kohdassa tarkoitetulla henkilöllä yksin tai yhdessä toisen kanssa on määräysvalta.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua omistusta ja äänivaltaa laskettaessa sovelletaan, mitä kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Yhteisön osakkaalla ja jäsenellä olevaan osuuteen luetaan häneen tämän pykälän 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettussa suhteessa olevan luonnollisen henkilön ja 5 kohdassa tarkoitettussa suhteessa olevan yhteisön ja säätiön omistus ja äänivalta.

Lain 24 luvun 1 §:n 3 momentissa tai 2 §:n 2 momentissa tarkoitettua tuottamusolettamaa sovellettaessa tämän pykälän 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu osuus omistuksesta tai äänistä on 20 prosenttia.

IV OSA: PERUSTAMINEN JA RAHOITUS

12 luku: Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Yleiset säännökset

1 § Perustamissopimus

Yhtiön perustamiseksi on laadittava kirjallinen perustamissopimus, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat.

Perustamissopimuksen allekirjoituksella osakkeenomistaja merkitsee perustamissopimuksesta ilmenevän määrän osakkeita. Merkintää ei voida peruuttaa sen jälkeen, kun kaikki osakkeet on merkitty, jollei toisin sovita.

Johdon jäsenten, tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien toimikausi ja tehtävät alkavat perustamissopimuksen allekirjoittamisesta.

2 § Perustamissopimuksen sisältö

Perustamissopimuksessa on aina mainittava:

- 1) sopimuksen päivämäärä;
- 2) kaikki osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet;
- 3) osakkeesta yhtiölle maksettava määrä (merkintähinta);
- 4) osakkeen maksuaika;

5) yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet;

6) osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet; sekä

7) yhtiön hallituksen jäsenet.

Perustamissopimukseen on otettava tai liitettävä 1 luvun 13 §:ssä tarkoitettu yhtiöjärjestys. Tilikaudesta on määrättävä joko perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä.

Perustamissopimuksessa on lisäksi tarvittaessa mainittava isännöitsijä, tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat. Perustamissopimuksessa voidaan nimetä hallituksen puheenjohtaja.

3 § Merkintähinta

Osakkeen merkintähinta merkitään osakepääomaan, jolle sitä ole perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty merkittäväksi osittain rakennusrahastoon tai sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon taikka jollei kirjanpitolaissa toisin säädetä.

Osakkeen maksaminen

4 § Rahamaksu

Rahana maksettava merkintähinta on maksettava yhtiön Suomessa olevalle talletuspankin tilille tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa olevan sivukonttorin tilille tai vastaavalle ulkomailla olevalle tilille.

5 § Apportti

Jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apporttiomaisuus), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn tai palvelun suorittamiseen ei voi olla apporttiomaisuutta.

Merkintähinnan maksamisesta apporttiomaisuudella on määrättävä perustamissopimuksessa. Perustamissopimuksessa on lisäksi oltava selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatettavat menetelmät. Jos tämän momentin säännöksiä ei ole noudatettu, merkitsijällä on velvollisuus näyttää, että omaisuudella oli maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Puuttuva määrä on maksettava yhtiölle rahassa.

Jos merkintähinta maksetaan rahana sillä ehdolla, että yhtiö hankkii vastiketta vastaan omaisuutta, hankintaan sovelletaan, mitä maksusta apporttiomaisuudella säädetään.

6 § Maksuviivästyksen seuraamukset

Hallitus voi todeta oikeuden osakkeeseen menetetyksi, jos merkintähintaa mahdollisine viivästyskorikoineen ei ole maksettu sen eräännyttyä eikä hallitus ole antanut merkitsijälle lisää maksuaikaa. Hallitus voi tällöin antaa merkintäoikeuden toiselle henkilölle.

Se, jonka oikeus osakkeeseen on 1 momentin nojalla todettu menetetyksi, on velvollinen suorittamaan yhtiölle mahdollisten perimiskulujen lisäksi korvauksena kymmenesosan osakkeen merkintähinnasta.

Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

7 § Yhtiön rekisteröiminen

Yhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta tai yhtiön perustaminen raukeaa. Rekisteröimisestä säädetään tarkemmin kaupparekisterilaissa (129/1979).

Vain osakkeet, jotka on 1 momentin mukaisessa ajassa täysin maksettu, voidaan ilmoittaa rekisteröitäviksi.

Rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että yhtiön perustamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä. Rekisteri-ilmoitukseen on myös liitettävä yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännöksiä osakkeiden maksamisesta on noudatettu. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, osakkeiden maksamisesta on liitettävä muu selvitys.

Jos osake on maksettu apporttiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan lausunto 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

8 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset

Yhtiö syntyy rekisteröimisellä. Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehdystä toimesta tai perustamissopimuksessa yksilöidystä enintään vuosi ennen perustamissopimuksen allekirjoittamista tehdystä toimesta aiheutuneet velvoitteet siirtyvät yhtiölle rekisteröimisellä.

Osakkeenomistaja ei rekisteröinnin jälkeen voi osakemerkinnästä vapautuakseen vedota siihen, että perustamiseen liittyvä ehto ei ole toteutunut.

9 § Toiminta ennen rekisteröimistä

Ennen rekisteröimistä yhtiö ei voi hankkia oikeuksia eikä tehdä sitoumuksia eikä myöskään olla asianosaisena tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa.

Yhtiön puolesta ennen sen rekisteröimistä tehdyistä toimista vastaavat toimesta päättäneet ja siihen osallistuneet yhteisvastuullisesti. Vastuu siirtyy 8 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa yhtiölle, kun yhtiö rekisteröidään.

Hallitus ja isännöitsijä voivat ilman henkilökohtaista vastuuta käyttää puhevaltaa yhtiön perustamista koskevissa asioissa ja ryhtyä toimenpiteisiin osakkeista suoritettavan maksun saamiseksi.

10 § Oikeustoimet rekisteröimättömän yhtiön kanssa

Jos yhtiön sopimuskumppani tiesi, ettei yhtiötä ollut rekisteröity, hän voi, jollei toisin ole sovittu, luopua yhtiön kanssa tehdystä sopimuksesta, jos rekisteri-ilmoitusta perustamisesta ei ole tehty 7 §:n 1 momentin mukaisessa määräajassa tai jos rekisteröiminen on evätty. Jos sopi-

muskomppani ei tiennyt, ettei yhtiötä ollut rekisteröity, hän voi luopua sopimuksesta, kunnes yhtiö on rekisteröity.

11 § Perustamisen raukeaminen

Yhtiön perustaminen raukeaa, jollei yhtiötä ole ilmoitettu rekisteröitäväksi 7 §:n 1 momentin mukaisessa määräajassa tai jos rekisteröiminen evätään.

Jos perustaminen raukeaa, hallitus ja isännöitsijä vastaavat yhteisvastuullisesti siitä, että maksu merkityistä osakkeista ja siitä saatu tuotto palautetaan osakkeenomistajille. Palautettavasta määrästä voidaan vähentää 9 §:n 3 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden aiheuttamat tavanomaiset kulut.

13 luku: Osakeanti

Yleiset säännökset

1 § Osakeanti

Yhtiö voi antaa uusia osakkeita tai luovuttaa hallussaan olevia omia osakkeitaan (osakeanti).

Osakeannissa voidaan antaa osakkeita merkittäviksi maksua vastaan (maksullinen osakeanti) tai antaa osakkeita maksutta (maksuton osakeanti).

2 § Päätöksentekoa koskevat yleiset säännökset

Osakeannista päätetään yhtiökokouksessa.

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen päättämään maksullisesta osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (osakeantivaltuutus). Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmentävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoaa aikaisemman osakeantivaltuutuksen, jollei toisin päätetä.

Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

3 § Oikeus osakkeisiin

Osakeannissa osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on yhtiön osakkeita.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa 1 momentin säännöksistä.

Osakeannissa voidaan poiketa 1 ja 2 momentin mukaisesta etuoikeudesta (suunnattu osakeanti), jos osakkeenomistajien etuoikeuden noudattaminen ei ole mahdollista tai poikkeamiseen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnatun osakeannin hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota osakkeen merkintähinnan ja käyvän hinnan suhteeseen. Suunnattu osakeanti ei saa olla maksuton.

4 § Kutsu suunnatusta osakeannista päättävään kokoukseen

Jos hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää suunnatusta osakeannista tai sellaisesta osakeantivaltuutuksesta, jossa ei suljeta pois hallituksen oikeutta päättää suunnatusta osakeannista, asiasta on mainittava yhtiökokouksutussa. Tällainen yhtiökokouksen päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määränemmistöllä.

Maksullinen osakeanti

5 § Päätöksen sisältö

Maksullista osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava:

- 1) annettavien osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita;
- 2) kunkin sellaisen yhtiön välittömässä hallinnassa olevan huoneiston taikka 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 määrittämisperusteet;
- 5) osakkeen maksuaika;
- 6) yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteet; sekä
- 7) osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteet.

Jos kaikki merkintään oikeutetut eivät merkitse osakkeitaan osakeannista päättävässä kokouksessa, on lisäksi mainittava:

- 1) osakkeiden merkintäaika; sekä
- 2) muussa kuin suunnatussa osakeannissa aika, jona merkintäetuoikeutta tulee käyttää.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu osakkeiden lukumäärä on määriteltävä samoilla perusteilla kuin yhtiön muiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrä.

Yhtiön osakepääoman korottamispäätöksen yhteydessä on yhtiöjärjestyksestä muutettava siten, että siitä käyvät ilmi 1 momentissa tarkoitettujen huoneistojen osalta 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohdassa mainitut seikat.

Edellä 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu aika ei pääty ennen kuin kaksi viikkoa on kulunut merkintäajan alkamisesta.

6 § Merkintähinta

Uuden osakkeen merkintähinta merkitään osakepääoman korotukseksi, jollei sitä osakeantipäätöksessä määrätä

kokonaan tai osittain merkittäväksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tai rakennusrahastoon taikka jollei kirjanpitolaissa toisin säädetä.

Yhtiön hallusta luovutettavasta omasta osakkeesta maksettava määrä merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, jollei sitä osakeantipäätöksessä määrätä merkittäväksi kokonaan tai osittain osakepääomaan taikka kirjanpitolaissa toisin säädetä.

7 § Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja

Osakkeenomistajalle, jolla 5 §:n 2 momentissa tarkoitettun päätöksen mukaan on oikeus osakkeen merkintään, on ennen merkintäajan alkamista ilmoitettava päätöksestä samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Samalla on ilmoitettava, kuinka ja missä ajassa osakkeenomistajan on toimittava, jos hän haluaa käyttää oikeuttaan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua ilmoitusta ei tarvitse tehdä, jos vastaavat tiedot sisältyvät osakeannista päättävän yhtiökokouksen kokouskutsuun tai ovat saatavilla osakeannista päättävässä kokouksessa, jossa osakkeenomistaja on paikalla.

Osakeantipäätöksen sisältö ja 6 luvun 22 §:ssä tarkoitettujen yhtiön taloudellista asemaa koskevat asiakirjat on pidettävä 1 momentissa tarkoitettujen osakkeenomistajien saatavilla koko merkintäajan.

Päätös maksullisesta osakeannista on ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan, jos hallitus on päättänyt osakeannista valtuutuksen perusteella.

8 § Merkintä

Osakkeen merkinnän tulee tapahtua todisteellisesti. Merkinnästä on käytävä ilmi merkitsijä, mihin osakeantipäätökseen merkintä perustuu ja merkinnän kohteena olevat osakkeet.

9 § Merkintähintasaaminen

Yhtiö ei saa luovuttaa eikä pantata merkintähintasaamistaan. Jos yhtiö asetetaan konkurssiin, saaminen kuuluu konkurssipesään.

Merkintähinta voidaan kuitata yhtiöltä olevalla saamisella ainoastaan yhtiön hallituksen suostumuksella, jollei osakeantipäätöksessä ole määrätty toisin.

10 § Rahamaksu

Rahana maksettava merkintähinta on maksettava yhtiön Suomessa olevalle talletuspankin tilille tai talletusten vastaanottamiseen oikeutetun ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa olevan sivukonttorin tilille tai vastaavalle ulkomaisella olevalle tilille.

11 § Apportti

Jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apporttiomaisuus), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn tai palvelun suorittamiseen ei voi olla apporttiomaisuutta.

Merkintähinnan maksamisesta apporttiomaisuudella on mainittava osakeantipäätöksessä. Päätöksessä tulee lisäksi olla selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatetut menetelmät. Jos tämän momentin säännöksiä ei ole noudatettu, merkitsijällä on velvollisuus näyttää, että omaisuudella oli maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Puuttuva määrä on maksettava yhtiölle rahassa.

Jos merkintähinta maksetaan rahana sillä ehdolla, että yhtiö hankkii vastiketta vastaan omaisuutta, hankintaan sovelletaan, mitä maksusta apporttiomaisuudella säädetään.

12 § Maksuviivästyksen seuraamukset

Hallitus voi todeta oikeuden osakkeeseen menetetyksi, jos merkintähintaa mahdollisine viivästyskorkoineen ei ole maksettu sen eräännyttyä eikä hallitus ole antanut merkitsijälle lisää maksuaikaa. Hallitus voi tällöin antaa merkintäoikeuden toiselle henkilölle tai mitätöidä maksamattoman uuden osakkeen.

Se, jonka oikeus osakkeeseen on 1 momentin nojalla todettu menetetyksi, on velvollinen suorittamaan yhtiölle mahdollisten perimiskulujen lisäksi korvauksena kymmenesosan osakkeen merkintähinnasta.

13 § Uusien osakkeiden rekisteröiminen

Merkityt uudet osakkeet voidaan ilmoittaa rekisteröitäviksi, kun ne on täysin maksettu ja mahdolliset muut merkintäehdot ovat täyttyneet. Osakkeet on tällöin ilmoitettava rekisteröitäviksi ilman aiheetonta viivytystä ja tarvittaessa useammassa erässä. Viivytystä arvioitaessa on otettava huomioon yhtäältä osakkeenomistajien oikeudet ja toisaalta yhtiölle ilmoittamisesta aiheutuvat kustannukset. Kun merkintäajan alkamisesta on kulunut yli vuosi, uusia osakkeita koskeva rekisteri-ilmoitus on lisäksi tehtävä viipymättä jokaisen tilikauden päättymisen jälkeen. Ilmoitettaessa uusi osake rekisteröitäväksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi myös osakkeen merkintähintaan perustuva mahdollinen osakepääoman korotus.

Osakkeet on ilmoitettava rekisteröitäviksi viiden vuoden kuluessa osakeantipäätöksestä, jollei osakeantipäätöksessä ole määrätty lyhyemmästä ajasta, tai niiden antaminen raukeaa.

Rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että osakkeiden antamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä. Rekisteri-ilmoitukseen on myös liitettävä yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännöksiä osakkeiden maksamisesta on noudatettu. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, osakkeiden maksamisesta on liitettävä muu selvitys.

Jos osake on maksettu apporttiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan lausunto 11 §:n 2 momentissa tarkoitettusta selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

14 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset

Uusi osake tuottaa osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei osakeantipäätöksessä määrätä myöhäisemmästä ajankohdasta. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä.

Osakkeenomistaja ei rekisteröimisen jälkeen voi osakemerkinnästä vapautuakseen vedota siihen, että merkintään liittyvä ehto ei ole toteutunut.

15 § Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttaminen

Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita annettaessa osaketta ei saa luovuttaa ennen kuin luovutus on täysin maksettu. Osakekirjan hallintaa ei saa siirtää luovutuksensaajalle ennen mainittua ajankohtaa.

Maksuton osakeanti

16 § Päätöksen sisältö

Maksutonta osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava annettavien osakkeiden lukumäärä ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita.

Jos maksuttomassa osakeannissa annettavat osakkeet tuottavat 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun hallintaoikeuden, päätöksessä on mainittava myös 5 §:n 1 momentin 2, 6 ja 7 kohdassa tarkoitetut tiedot.

17 § Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

Maksuton osakeanti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä osakeantipäätöksen jälkeen.

Osakkeet tuottavat muut kuin 16 §:ssä tarkoitetut osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei osakeantipäätöksessä määrätä myöhäisemmästä ajankohdasta.

18 § Maksuton osakeanti yhtiölle

Yhtiö voi päättää maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen niin, että osakeannissa rekisteröityihin uusiin osakkeisiin sovelletaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia sääntöjä. Tällaiseen osakeantiin ei sovelleta suunnattua osakeantia koskevia säännöksiä.

14 luku: Optio-oikeudet ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin

1 § Optio-oikeudet ja muut erityiset oikeudet

Jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, yhtiö voi tässä luvussa säädetyllä tavalla antaa erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat maksua vastaan saamaan uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Oikeudenhaltijalla voi olla oikeus valita, merkitseekö hän osakkeita (optio-oikeus). Oikeuteen voi myös liittyä sitoumus osakkeen merkintään.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu oikeus voidaan antaa yhtiön velkojalle siten, että oikeuteen liittyy ehto velkojan saatavan käyttämisestä osakkeen merkintähinnan kuittaamiseen.

2 § Päätöksenteko

Optio-oikeuksien ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta päätetään yhtiökokouksessa.

Yhtiökokous voi myös päätöksellään valtuuttaa hallituksen kokonaan tai joiltakin osin päättämään optio-oikeuksien ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta. Tällöin yhtiökokouksen päätöksestä on ilmentävä annettavien osakkeiden enimmäismäärä. Valtuus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi valtuutus kumoaa aikaisemman valtuutuksen, jollei toisin päätetä.

Yhtiökokouksen 1 tai 2 momentissa tarkoitettu päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitettulla määräenemmistöllä. Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

3 § Päätöksen sisältö

Optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamista koskevassa päätöksessä on mainittava:

- 1) osakkeet, joihin kukin optio-oikeus tai muu 1 §:ssä tarkoitettu oikeus tuottaa oikeuden ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita;
- 2) annettavien optio-oikeuksien tai muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien lukumäärä tai enimmäismäärä;
- 3) optio-oikeuksien tai muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien merkintään tai saamiseen oikeutetut;
- 4) jos optio-oikeudet tai muut 1 §:ssä tarkoitettut oikeudet annetaan vastiketta vastaan, niiden merkintähinnat tai muut vastikkeet sekä merkintä- ja maksuajat;
- 5) osakkeiden merkintähinnat, merkintäajat ja maksuajat;
- 6) perustelut sille, että oikeuksien antamiseen on 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy, sekä oikeuksien merkintähintojen taikka muun vastikkeen ja osakkeiden merkintähintojen määrittämisperusteet; sekä
- 7) määräykset annettavien oikeuksien asemasta osakeantamisessa annettaessa tämän luvun mukaisia oikeuksia muun päätöksen nojalla, jaettaessa yhtiön varoja 11 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla tavoilla, hankittaessa tämän luvun mukaisia oikeuksia takaisin yhtiölle ja yhtiön sulautuessa toiseen yhtiöön tai jakautuessa sekä määräykset sulautumiseen tai jakautumiseen liittyvän lunastusriidan käsittelystä tuomioistuimessa tai väliesmenettelyssä, lunastushinnan suorittamisesta ja oikeuksien siirtymisestä.

Jollei päätöksessä toisin määrätä, oikeudenhaltijan oikeuteen saada lunastus sulautumisessa ja jakautumisessa sovelletaan lisäksi, mitä 19 luvun 13 §:ssä ja 20 luvun 13 §:ssä säädetään.

Jos optio-oikeudesta tai muusta 1 §:ssä tarkoitettua oikeudesta maksetaan merkintähinta, se merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, jollei sitä päätök-

sessä määrätä merkittäväksi osakepääoman korotukseksi tai rakennusrahastoon.

4 § Osakkeenomistajan oikeus saada tieto

Päätös optio-oikeuksien ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta on ilmoitettava osakkeenomistajille samalla tavalla kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan, jos hallitus on päättänyt oikeuksien antamisesta valtuutuksen perusteella.

5 § Oikeuksien merkintä

Optio-oikeuksien ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien merkinnän tulee tapahtua todisteellisesti. Merkinnästä on käytävä ilmi merkitsijä, mihin yhtiön päätökseen merkintä perustuu ja merkinnän kohteena olevat oikeudet.

6 § Vastikkeen suorittaminen yhtiölle

Optio-oikeudesta tai muusta 1 §:ssä tarkoitettua oikeudesta yhtiölle mahdollisesti suoritettavan merkintähinnan tai muun vastikkeen maksuun sovelletaan, mitä 13 luvun 9—11 §:ssä ja 12 §:n 1 momentissa säädetään merkintähintasaamisesta, rahamaksusta ja apportista sekä maksuviivästyksen seuraamuksista. Mitä mainituissa säännöksissä säädetään osakeantipäätöksestä, koskee tällöin tämän luvun 3 §:ssä tarkoitettua päätöstä.

7 § Osakkeiden antaminen

Osakkeiden antamiseen sovelletaan muuten, mitä 13 luvun 6 ja 8—15 §:ssä säädetään maksullisesta osakeantamisesta. Mitä mainituissa säännöksissä säädetään osakeantipäätöksestä, koskee tällöin tämän luvun 3 §:ssä tarkoitettua päätöstä.

Annettaessa osakkeita tämän luvun nojalla ei kuitenkaan sovelleta uuden osakkeen rekisteröimiselle 13 luvun 13 §:n 2 momentissa säädettyä määräaika.

15 luku: Osakepääoman korottaminen

1 § Korottamisen tavat

Osakepääomaa voidaan korottaa:

- 1) merkitsemällä osakkeista taikka optio-oikeuksista tai muista erityisistä oikeuksista maksettava merkintähinta kokonaan tai osittain osakepääomaan siten kuin 13 ja 14 luvussa säädetään;
- 2) siirtämällä osakepääomaan varoja vapaasta omasta pääomasta tai rakennusrahastosta (rahastokorotus); tai
- 3) merkitsemällä osakepääomaan varoja, jotka muuten kuin 1 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa sijoitetaan yhtiöön asettaen ehdoksi, että ne merkitään osakepääomaan (osakepääomasijoitus).

2 § Rahastokorotus

Rahastokorotuksesta päätetään yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa määrätään korotuksen enimmäismäärä, voidaan myös valtuuttaa hallitus päättämään rahastokorotuksesta. Valtuus on ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin

viimeistään kuukauden kuluttua päätöksestä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei päätöksessä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi valtuutus kumoaa aikaisemman valtuutuksen, jollei toisin päätetä.

Rahastokorotusta koskevassa päätöksessä on mainittava korotuksen määrä ja se, mitä varoja korotukseen käytetään. Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettamisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

3 § Osakepääomasijoitus

Osakepääomasijoitukseen perustuvasta osakepääoman korottamisesta päättää hallitus. Päätöksessä on mainittava korotuksen määrä ja sijoitus, johon korotus perustuu.

Sijoituksen maksuun sovelletaan, mitä 13 luvun 9—11 §:ssä säädetään merkintähintasaamisesta, rahamaksusta ja apportista. Mitä mainituissa pykälissä säädetään osakeantipäätöksestä, koskee tällöin päätöstä osakepääoman korottamisesta.

4 § Korotuksen rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

Osakepääoman korotuksen ilmoittamisesta rekisteröitäväksi silloin, kun osakepääomaa korotetaan uusien osakkeiden merkintähinnalla, säädetään 13 luvun 13 §:ssä.

Muu osakepääoman korotus on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä mahdollisen maksun tultua yhtiölle ja korotuksen ehtojen muutenkin täytyttyä. Rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että osakepääoman korottamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä. Muussa kuin rahastokorotuksessa rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä myös yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännöksiä osakepääoman maksamisesta on noudatettu. Jos yhtiössä ei lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, osakepääoman maksamisesta on liitettävä muu selvitys.

Jos korotus on maksettu apporttiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä tilintarkastajan lausunto 13 luvun 11 §:n 2 momentissa tarkoitettua selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Osakepääoma on korotettu, kun korotus on rekisteröity. Rekisteröinnin jälkeen korotuksen maksaja ei voi oikeustoimesta vapautuakseen vedota siihen, että oikeustoimeen liittyvää ehtoa ei ole täytetty.

16 luku: Pääomalaina

1 § Takasijaisuus ja muut lainaehdot

Yhtiö voi ottaa lainan (pääomalaina), jonka:

1) pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella;

2) pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän; sekä

3) pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta.

Pääomalainan 1 momentin vastaiseen pääoman palauttamiseen, koron maksuun sekä vakuuden antamiseen sovelletaan, mitä laittomasta varojenjaosta säädetään 11 luvun 4 §:ssä ja 27 luvun 1 §:ssä.

Tämän pykälän säännöksiä ei sovelleta 17 luvun 2 §:ssä, 19 luvun 6 §:ssä, 20 luvun 6 §:ssä ja 21 luvun 4 §:ssä tarkoitettussa velkojiensuojamenettelyssä. Pääomalainan velkojalle tulevan määrän saa kuitenkin maksaa tai vakuuden antaa vasta, kun velkojiensuojamenettelyä edellyttävä toimenpide on rekisteröity. Pääomalainan velkojan suostumuksella pääomalainaa voidaan käyttää osakepääoman korotuksen maksuksi, muuntaa sijoitetuksi vapaaksi omaksi pääomaksi tai käyttää yhtiön tappion kattamiseen.

2 § Muut säännökset

Sopimus pääomalainasta on tehtävä kirjallisesti. Lainaehtojen muutos tai vakuuden antaminen on pätemätön, jos se on 1 §:n 1 momentin vastainen.

Jos pääomalainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka perusteella se voidaan maksaa.

Pääomalainoilla on keskenään yhtäläinen oikeus yhtiön varoihin, jollei muuta ole yhtiön ja pääomalainojen velkojien kesken sovittu.

Pääomalainat merkitään taseeseen erillisenä eränä.

V OSA: OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA OMAT OSAKKEET

17 luku: Osakepääoman alentaminen

1 § Päätöksenteko

Yhtiökokous voi päättää osakepääoman jakamisesta, alentamisesta vapaan oman pääoman rahastoon sekä käyttämisestä sellaisen tappion välittömään kattamiseen, johon vapaa oma pääoma ei riitä (tappion kattaminen). Osakepääomaa ei saa alentaa 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua vähimmäisosakepääomaa pienemmäksi.

Päätöksessä on mainittava alentamismäärä tai sen enimmäismäärä ja, mihin 1 momentissa tarkoitetuista tarkoituksista alentamismäärä käytetään. Yhtiökokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettamisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

Päätöksenteosta omia osakkeita hankittaessa ja lunastettaessa säädetään 18 luvussa. Päätöksenteosta ja velkojiensuojasta sulautumisen, jakautumisen, yritysmuodon

muuttamisen ja yhtiön purkamisen yhteydessä säädetään 19—22 luvussa.

2 § Velkojensuojamenettely

Niillä yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen 4 §:ssä tarkoitetun kuulutuksen antamista, on oikeus vastustaa osakepääoman alentamista. Oikeutta ei kuitenkaan ole, jos alentamismäärä käytetään tappion kattamiseen tai jos osakepääomaa samanaikaisesti korotetaan vähintään alentamismäärällä.

Jos osakepääomaa on alennettu tappion kattamiseksi, alentamisen rekisteröimistä seuraavan kolmen vuoden aikana yhtiön vapaata omaa pääomaa voidaan jakaa osakkeenomistajille vain noudattaen velkojensuojamenettelyä. Velkojalla ei kuitenkaan ole oikeutta vastustaa jakamista, jos osakepääomaa on korotettu vähintään alentamismäärällä.

3 § Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen

Jos velkojilla on 2 §:n 1 momentin mukaan oikeus vastustaa osakepääoman alentamista, yhtiön on kuukauden kuluessa osakepääoman alentamista koskevan päätöksen tekemisestä ilmoitettava alentaminen rekisteröitäväksi ja haettava 4 §:n mukaisen kuulutuksen antamista rekisteriviranomaiselta tai päätös raukeaa.

4 § Kuulutus velkojille

Rekisteriviranomaisen on 3 §:ssä tarkoitetun hakemuksen saatuaan annettava yhtiön 2 §:n 1 momentissa tarkoitetuille velkojille kuulutus, jossa mainitaan velkojan oikeudesta vastustaa alentamista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä se viran puolesta.

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus 2 §:n 1 momentissa tarkoitetuille velkojilleen. Yhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus ilmoitusten lähettämisestä on toimitettava rekisteriviranomaiselle viimeistään määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on ilmoitettava sille ilmoitetuista vastustuksista yhtiölle viipymättä määräpäivän jälkeen.

5 § Rekisteröinnin edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä osakepääoman alentaminen, jos velkoja ei ole vastustanut alentamista tai jos velkoja on tuomioistuimen tuomion mukaan saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan.

Jos velkoja on vastustanut alentamista, alentamispäätös raukeaa kuukauden kuluttua määräpäivästä. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa kuukauden kuluessa määräpäivästä panneensa vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan, tai jos yhtiö ja velkoja pyytävät sitä yhdessä.

Osakepääoma on alennettu, kun alennus on rekisteröity.

6 § Muu osakepääoman alentamisen rekisteröiminen

Yhtiön on kuukauden kuluessa ilmoitettava rekisteröitäväksi sellainen osakepääoman alentamista koskeva päätös, jota velkojilla ei 2 §:n 1 momentin mukaan ole oikeutta vastustaa, tai päätös raukeaa. Osakepääoma on alennettu, kun päätös on rekisteröity.

Osakepääoman alentaminen ja osakepääoman 2 §:n 1 momentissa tarkoitettu korotus on ilmoitettava rekisteröitäväksi yhtä aikaa.

7 § Velkojensuojamenettelyn soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla on 3—5 §:n mukaisessa menettelyssä oikeus vastustaa määräyksessä tarkoitetun yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai määräyksestä poikkeamista. Mitä 3—5 §:ssä säädetään osakepääoman alentamisesta, sovelletaan tällöin yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tai määräyksestä poikkeamiseen lukuun ottamatta 3 §:ssä asetettua kuukauden määräaika.

18 luku: Yhtiön omat osakkeet

Yleiset säännökset

1 § Hankkiminen, lunastaminen ja pantiksi ottaminen

Yhtiö voi tässä luvussa säädetyllä tavalla päättää:

- 1) hankkia omia osakkeitaan (hankkiminen);
- 2) lunastaa toiselle siirtyvä osake 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua lunastuslausekkeen perusteella; sekä
- 3) ottaa pantiksi omia osakkeitaan.

Jos hankkiminen toteutetaan yhtiön osakepääomaa alentamalla, noudatetaan lisäksi, mitä 17 luvussa säädetään.

2 § Soveltamisalan rajoitus

Tämän luvun säännöksiä omien osakkeiden hankkimisesta, lunastamisesta ja pantiksi ottamisesta ei sovelleta, kun yhtiö:

- 1) vastaanottaessaan toisen yhtiön varat ja velat sulautumisessa tai jakautumisessa saa omistukseensa tai pantiksi omia osakkeitaan;
- 2) ostaa yhtiön saamisesta ulosmitatun oman osakkeensa huutokaupassa; tai
- 3) saa oman osakkeensa vastikkeetta.

3 § Pitäminen, mitätöinti ja luovutus

Hankitut, lunastetut ja yhtiölle muulla tavalla tulleet omat osakkeet voidaan pitää yhtiöllä, mitätöidä tai luovuttaa edelleen.

Mitätöinnistä säädetään 6 §:ssä ja edelleen luovuttamisesta 13 luvussa. Velvollisuudesta luovuttaa tai mitätöidä tämän lain vastaisesti hankitut tai lunastetut omat osakkeet säädetään 6 §:n 2 ja 3 momentissa.

Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen

4 § Päätöksentekoa koskevat säännökset

Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätös on tehtävä 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Yhtiö ei saa hankkia tai lunastaa kaikkia omia osakkeitaan.

Jos yhtiö hankkii tai lunastaa omia osakkeitaan muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa, hankinnan tai lunastuksen hyväksyttävyyden arvioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota tarjotun vastikkeen ja osakkeen käyvän hinnan suhteeseen.

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa mainitaan hankittavien tai lunastettavien osakkeiden enimmäismäärä, valtuutuksen voimassaoloaika ja vastikkeen vähimmäis- ja enimmäismäärä, voidaan valtuuttaa hallitus päättämään hankkimisesta tai lunastamisesta kokonaan tai joiltakin osin. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei siinä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia tai lunastaa vain vapaalla omalla pääomalla.

Yhtiökokouksista sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä. Jos hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää suunnatusta hankkimisesta tai lunastamisesta taikka hallituksen valtuuttamisesta sellaiseen hankkimiseen, jossa ei suljeta pois hallituksen oikeutta päättää suunnatusta hankkimisesta, asiasta on mainittava kokouksussuissa.

5 § Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö

Hankkimis- ja lunastamispäätöksessä on mainittava:

- 1) onko kysymys hankkimisesta vai lunastamisesta;
- 2) päätöksessä tarkoitettujen osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä;
- 3) keneltä osakkeita hankitaan tai lunastetaan ja tarvittaessa se, missä järjestyksessä, sekä perustelut, joiden nojalla hankinnalle tai lunastamiselle on 4 §:n 2 momentissa tarkoitetut edellytykset;
- 4) aika, jona hankittavat osakkeet on tarjottava yhtiölle, tai päivä, jona lunastaminen toteutetaan;
- 5) osakkeista maksettava vastike ja perustelut sen määrittämiselle sekä, jos vastike on muuta omaisuutta kuin rahaa, selvitys tällaisen omaisuuden arvosta;
- 6) vastikkeen maksuaika; sekä
- 7) miten menettely vaikuttaa yhtiön omaan pääomaan.

6 § Osakkeiden mitätöiminen sekä luovuttaminen eräissä tilanteissa

Hallitus voi päättää mitätöidä yhtiön hallussa olevat omat osakkeet. Mitätöinti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity.

Vastoin tämän lain säännöksiä hankitut ja lunastetut omat osakkeet on luovutettava ilman aiheutonta viivytystä, kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua saannosta.

Jos osakkeita ei ole luovutettu 2 momentissa tarkoitetussa määräajassa, ne on mitätöitävä.

Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkitseminen

7 § Omat osakkeet panttina

Yhtiö voi ottaa omia osakkeitaan pantiksi. Pantiksi ottamisesta päätetään kuten omien osakkeiden hankkimisesta.

Panttina olevien omien osakkeiden myymiseen sovelletaan kauppakaaren 10 luvun säännösten lisäksi, mitä 13 luvussa säädetään omien osakkeiden luovuttamisesta.

8 § Omien ja emoyhtiön osakkeiden merkintä

Yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa vastiketta vastaan merkitä yhtiön osakkeita. Jos yhtiö on merkinnyt yhtiön osakkeita sen perustamisen yhteydessä, perustamissopimuksen allekirjoittajien katsotaan merkinneen osakkeet. Jos yhtiö on merkinnyt yhtiön osakkeita maksullisessa osakeannissa, sen hallituksen jäsenten ja isännöitsijän katsotaan merkinneen osakkeet. Jos tytäryhteisö on merkinnyt emoyhtiön osakkeita, emoyhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän sekä tytäryhteisössä vastaavassa asemassa olevien katsotaan merkinneen osakkeet. Merkitsijät ovat yhteisvastuussa merkintähinnan maksusta. Merkitsijänä ei kuitenkaan pidetä sitä, joka osoittaa, että hän vastusti merkintää tai ettei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänyt-kään tietää merkinnästä.

Sen, joka on merkinnyt yhtiön osakkeita omissa nimissään yhtiön tai sen tytäryhteisön lukuun, katsotaan merkinneen osakkeet omaan lukuunsa.

Maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen säädetään 13 luvun 18 §:ssä.

VI OSA: YHTIÖRAKENTEEN MUUTTAMINEN JA PURKAMINEN

19 luku: Sulautuminen

Sulautumisen määritelmä ja toteuttamistavat

1 § Sulautuminen

Asunto-osakeyhtiö (sulautuva yhtiö) voi sulautua toiseen asunto-osakeyhtiöön tai muuhun osakeyhtiöön (vastaanottava yhtiö), jolloin sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle ja sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat sulautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Sulautumisvastike saa olla myös rahaa, muuta omaisuutta ja sitoumuksia.

Sulautumiseen osallistuvan muun osakeyhtiön osalta sulautumissuunnitelmaan ja sen hyväksymiseen sekä velkojien suojaan ja sulautuvan yhtiön osakkeenomistajan ja optio-oikeuden haltijan oikeuteen vaatia lunastusta ja

lunastushinnan suorittamiseen sovelletaan, mitä osakeyhtiölain (624/2006) 16 luvussa säädetään.

Jos osuuskunta omistaa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet, asunto-osakeyhtiö voi sulautua osuuskuntaan siten kuin osuuskuntalain (1488/2001) 16 luvun 2 §:ssä säädetään osakeyhtiön sulautumisesta osuuskuntaan. Jos asumisoikeusyhdystys omistaa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet, asunto-osakeyhtiö voi sulautua asumisoikeusyhdystykseen siten kuin tässä luvussa ja asumisoikeusyhdystyksistä annetun lain (1072/1994) 81 §:ssä säädetään.

2 § Sulautumisen toteuttamistavat

Sulautuminen voi tapahtua siten, että:

- 1) yksi tai useampi sulautuva yhtiö sulautuu vastaanottavaan yhtiöön (absorptiosulautuminen); taikka
- 2) vähintään kaksi sulautuvaa yhtiötä sulautuu perustamalla yhdessä vastaanottavan yhtiön (kombinaatiosulautuminen).

Tytäryhtiösulautumisella tarkoitetaan absorptiosulautumista, jossa sulautumiseen osallistuvat yhtiöt omistavat kaikki sulautuvan yhtiön osakkeet sekä mahdolliset optio-oikeudet ja muut osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet.

Kolmikantasulautumisella tarkoitetaan absorptiosulautumista, jossa muu taho kuin vastaanottava yhtiö antaa sulautumisvastiketta.

Sulautumiseen osallistuvilla yhtiöillä tarkoitetaan tässä luvussa sulautuvaa yhtiötä ja vastaanottavaa yhtiötä.

Sulautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto

3 § Sulautumissuunnitelma

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on laadittava kirjallinen sulautumissuunnitelma, joka on päivätävä ja allekirjoitettava. Kolmikantasulautumisessa myös sulautumisvastikkeen antajan on allekirjoitettava sulautumissuunnitelma.

Sulautumissuunnitelmassa on oltava:

- 1) sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden ja mahdollisen muun sulautumisvastikkeen antajan toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot sekä kotipaikat;
- 2) selvitys sulautumisen syistä;
- 3) absorptiosulautumisessa ehdotus mahdollisesta vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksesta sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja siitä, miten perustettavan yhtiön toimielinten jäsenet valitaan;
- 4) absorptiosulautumisessa ehdotus sulautumisvastikkeenä mahdollisesti annettavien osakkeiden lukumäärästä ja siitä, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita, sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;

5) ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteiksi;

6) ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteiksi;

7) ehdotus mahdollisesta muusta sulautumisvastikkeesta ja, jos vastike on optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, niiden 14 luvun 3 §:n mukaiset ehdot;

8) ehdotus sulautumisvastikkeen jakautumisesta, vastikkeen antamisen ajankohdasta ja muista vastikkeen antamiseen liittyvistä ehdoista sekä selvitys näiden perusteista;

9) selvitys tai ehdotus sulautuvan yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista sulautumisessa;

10) absorptiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön mahdollisesta osakepääoman korotuksesta sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääomasta;

11) selvitys sulautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista, sulautumisen suunnitellusta vaikutuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen sekä sulautumiseen sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä;

12) selvitys sellaisesta sulautumiseen osallistuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta sulautumissuunnitelman allekirjoittamista seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

13) ehdotus sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeudesta päättää muista kuin tavanomaiseen toimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat niiden oman pääoman tai osakkeiden määrään;

14) selvitys pääomalainoista, joiden velkojat voivat 6 §:n mukaisesti vastustaa sulautumista;

15) selvitys sulautuvan yhtiön ja sen tytäryhteisöjen omistamien vastaanottavan yhtiön ja sen emoyhtiön osakkeiden lukumäärästä sekä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omistamien sulautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;

16) selvitys sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omaisuuteen kohdistuvista yritysikiinnityslaisissa (634/1984) tarkoitetuista yritysikiinnityksistä;

17) selvitys tai ehdotus sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle, toiminnantarkastajalle ja sulautumissuunnitelmasta lausunnon antavalle tilintarkastajalle annettavista erityisistä eduista ja oikeuksista;

18) ehdotus sulautumisen täytäntöönpanon suunnitellusta rekisteröintiajankohdasta; sekä

19) ehdotus mahdollisiksi muiksi sulautumisen ehdoiksi.

Tytäryhtiösulautumiseen ei sovelleta 2 momentin 4–10, 12 eikä 13 kohdan säännöksiä.

4 § Tilintarkastajan lausunto

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on nimettävä yksi tai useampi tilintarkastaja antamaan sulautumissuunnitelmasta lausunto kullekin sulautumiseen osallistuvalla yhtiöllä. Lausunnossa on arvioitava, onko sulautumissuunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot perusteista, joiden mukaan vastike määrätään, sekä vastikkeen jakamisesta. Vastaanottavalle yhtiölle annettavassa lausunnossa on lisäksi mainittava, onko sulautuminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun.

Jos kaikki sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajat suostuvat tai jos kysymyksessä on tytäryhtiösulautuminen, riittää lausunto siitä, onko sulautuminen omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun.

Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille

5 § Sulautumissuunnitelman rekisteröiminen

Sulautumissuunnitelma on ilmoitettava rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa suunnitelman allekirjoittamisesta. Ilmoitukseen on liitettävä 4 §:ssä tarkoitettu lausunto.

Ilmoituksen tekevät sulautumiseen osallistuvat yhtiöt yhdessä. Tytäryhtiösulautumisessa ilmoituksen tekee emoyhtiö.

Sulautuminen raukeaa, jos ilmoitusta ei tehdä määräajassa tai rekisteröiminen evätään.

6 § Kuulutus velkojille

Niillä sulautuvan yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröimistä, on oikeus vastustaa sulautumista. Sama oikeus on myös velkojalla, jonka saatava voidaan periä ilman tuomiota tai päätöstä niin kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään ja jonka saatava on syntynyt viimeistään 2 momentissa tarkoitettuna määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on annettava sulautuvan yhtiön hakemuksesta 1 momentissa tarkoitetuille velkojille kuulutus, jossa mainitaan velkojan oikeudesta vastustaa sulautumista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Kuulutuksen antamista on haettava neljän kuukauden kuluessa sulautumissuunnitelman rekisteröimisestä tai sulautuminen raukeaa. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viran puolesta.

Kuulutus on annettava vastaanottavan yhtiön hakemuksesta myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos sulautuminen on 4 §:ssä tarkoitettuna tilintarkastajan lausunnon mukaan omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Vastaanottavan yhtiön velkojiin sovelle-

taan tällöin, mitä tässä luvussa säädetään sulautuvan yhtiön velkojista.

7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus sellaisille 6 §:n 1 momentissa tarkoitetuille tunnetuille velkojilleen, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröimistä. Jos sulautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltija on 13 §:n mukaisesti vaatinut lunastamista, velkojille on ilmoitettava lunastettaviksi vaadittujen oikeuksien määrät. Ilmoitus voidaan lähettää vasta sulautumisesta päättävän yhtiökokouksen jälkeen. Jos kaikki yhtiön optio- ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijat ovat ilmoittaneet luopuvansa lunastusoikeudesta tai heillä ei muuten ole lunastusoikeutta, ilmoitus voidaan kuitenkin lähettää aikaisemmin.

8 § Yrityssaneeraus

Yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitettu saneerausmenettely korvaa 6 §:ssä tarkoitettua kuulutuksen, eikä velkojalla ole oikeutta vastustaa sulautumista tämän lain nojalla, jos kaikki sulautumiseen osallistuvat yhtiöt kuuluvat samaan konserniin ja niitä koskeva saneerausohjelma vahvistetaan samanaikaisesti.

Sulautumissuunnitelma ja sen liitteet on liitettävä ehdotukseen saneerausohjelmaksi.

Sulautumisesta päättäminen

9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta

Sulautuvassa asunto-osakeyhtiössä sulautumisesta päättää yhtiökokous. Päätöksenteosta säädetään 6 luvun 37 §:ssä. Tytäryhtiösulautumisesta voi kuitenkin päättää sulautuvan yhtiön hallitus.

Vastaanottavassa asunto-osakeyhtiössä sulautumisesta päättää yhtiökokous 6 luvun 27 §:ssä tarkoitettuna määräenemmistöllä.

Sulautumisesta päättävä yhtiökokous on pidettävä neljän kuukauden kuluessa sulautumissuunnitelman rekisteröimisestä tai sulautuminen raukeaa. Yhtiökokous on kuitenkin pidettävä viimeistään kuukautta ennen 6 §:ssä tarkoitettua määräpäivää, elleivät mahdollisten optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijat ole luopuneet oikeudestaan vaatien lunastusta.

10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille

Sulautuvan asunto-osakeyhtiön on aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta ilmoitettava 13 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeudesta niille optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille, joilla on oikeus vaatia lunastamista ja joiden osoite on yhtiön tiedossa. Jos kaikkien lunastukseen oikeutettujen oikeuksien haltijoiden osoite ei ole yhtiön tiedossa, lunastusoikeudesta on samassa ajassa ilmoitettava myös virallisessa lehdessä.

11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Seuraavat asiakirjat on vähintään kahden viikon ajan ennen sulautumisesta päättävää yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa:

- 1) sulautumissuunnitelma;
- 2) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön kolmen viimeksi päättyneen tilikauden tilinpäätökset, toimintakerromukset ja tilintarkastuskertomukset;
- 3) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön viimeisen tilikauden jälkeen mahdollisesti tekemät varojen jakamista koskevat päätökset;
- 4) hallituksen selostus tilinpäätöksen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista; sekä
- 5) 4 §:ssä tarkoitettu lausunto sulautumissuunnitelmasta.

Kolmikantasulautumisessa osakkeenomistajien nähtävänä on pidettävä sulautumisvastikkeen antajaa koskevat 6 luvun 22 §:n 2 momentissa tarkoitettut asiakirjat.

12 § Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset

Sulautuvan yhtiön sulautumispäätös korvaa sulautuvan yhtiön osakkeenomistajien sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden sulautumisvastiketta koskevat merkinnät ja muut toimet, jotka perustuvat oikeuden sulautumisvastikkeeseen. Kombinaatiosulautumisessa sulautumissuunnitelma korvaa myös vastaanottavan yhtiön perustamissopimuksen.

Jos sulautumista ei hyväksytä sulautumissuunnitelman mukaisesti muutoksitta kaikissa sulautumiseen osallistuvissa yhtiöissä, sulautuminen raukeaa. Päätös sulautumisen hylkäämisestä tai sulautumisen raukeaminen on viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi.

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

13 § Lunastaminen

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltija voi vaatia oikeuksiensa lunastamista sulautumisesta päättävässä yhtiökokouksessa tai esittämällä todisteellisesti sitä koskevan vaatimuksensa sulautuvalle yhtiölle ennen yhtiökokousta. Ennen kuin sulautumisesta päätetään, yhtiökokoukselle on ilmoitettava, kuinka monesta oikeudesta on esitetty lunastusvaatimus.

Jos optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastusoikeudesta tai lunastamisen ehdoista ei sovita vastaanottavan yhtiön kanssa, asia on annettava tuomioistuimen tai välmiesten ratkaistavaksi siten kuin optio-oikeuden ehdoissa määrätään. Oikeuden haltijan on pantava asia vireille viimeistään kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta. Vireillepanon jälkeen oikeu-

den haltijalla on oikeus vain lunastushintaan. Jos lunastusmenettelyssä myöhemmin vahvistetaan, ettei hänellä ole oikeutta lunastukseen, hänellä on oikeus sulautumisvastikkeeseen sulautumissuunnitelman mukaisesti. Jos sulautuminen raukeaa, myös lunastusmenettely raukeaa.

Lunastushinta on optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden sulautumispäätöstä edeltävän ajankohdan käypä hinta. Lunastushintaa määritettäessä ei oteta huomioon sulautumisen mahdollista sulautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden arvoa alentavaa vaikutusta. Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa sulautumispäätöksen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta korkolain 12 §:ssä tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaisesti.

Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluttua tuomi- on lainvoimaiseksi tulemisesta, ei kuitenkaan ennen sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimistä.

Lunastushinnan maksamisesta vastaa vastaanottava yhtiö. Sulautuvan yhtiön on viipymättä ilmoitettava tälle lunastusvaatimuksista.

Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

14 § Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta kuuden kuukauden kuluessa sulautumista koskevasta päätöksestä tai sulautuminen raukeaa. Ilmoitukseen on liitettävä:

- 1) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että sulautumisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä;
- 2) tilintarkastajan todistus siitä, että vastaanottava yhtiö on saanut täyden vastikkeen sen omaan pääomaan merkitystä määrästä, ja lausunto sulautumissuunnitelman 3 §:n 2 momentin 11 kohdassa tarkoitetusta selvityksestä;
- 3) hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä; sekä
- 4) sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden sulautumista koskevat päätökset.

Tytäryhtiösulautumisessa ilmoituksen tekemisestä vastaa emoyhtiö. Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, ilmoitukseen tarvitsee liittää vain emoyhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän vakuutus siitä, että sulautumisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä, sekä todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä ja sulautumista koskevat päätökset.

15 § Rekisteröimisen edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä sulautuminen, jos velkoja ei ole vastustanut sulautumista taikka jos velkoja on tuomioistuimen tuomion mukaan saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan.

Jos velkoja on vastustanut sulautumista, rekisteriviranomaisen on ilmoitettava tästä yhtiölle viipymättä. Velko-

jan vastustaessa sulautuminen raukeaa kuukauden kuluu määräpäivästä. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa kuukauden kuluessa määräpäivästä panneensa vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan, taikka jos yhtiö ja velkoja yhdessä pyytävät asian käsittelyn lykkäämistä.

Sulautuminen voidaan toteuttaa, vaikka sulautuva yhtiö on asetettu selvitystilaan, jollei yhtiön omaisuutta ole 22 luvun 15 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille.

Jos sulautumiseen osallistuvista yhtiöistä useamman kuin yhden omaisuuden kohdistuu yrityskiinnityslaisissa tarkoitettu yrityskiinnitys, sulautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella yhtiöiden ja kiinnityksenhaltijoiden sopimusta kiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä.

16 § Sulautumisen oikeusvaikutukset

Sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä vastaanottavalle yhtiölle, kun sulautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Samanaikaisesti sulautuva yhtiö purkautuu ja kombinaatiosulautumisessa vastaanottava yhtiö syntyy.

Sulautuvan yhtiön varoja ja velkoja ei saa merkitä vastaanottavan yhtiön taseeseen korkeammasta arvosta kuin mikä niiden taloudellinen arvo on vastaanottavalle yhtiölle. Sitoumista työn tai palvelun suorittamiseen ei sulautumisessa saa merkitä taseeseen.

Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille syntyy oikeus sulautumisvastikkeeseen sulautumissuunnitelman mukaisesti. Sulautumisvastikkeena annettavat uudet osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei sulautumissuunnitelmassa määrätä tätä myöhempää ajankohdtaa. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä. Vastaanottavan tai sulautuvan yhtiön omistamat sulautuvan yhtiön osakkeet eivät tuota oikeutta sulautumisvastikkeeseen.

Jos sulautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia, kuten osakekirjan esittämistä, eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus sulautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

17 § Lopputilitys

Sulautuvan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on mahdollisimman pian sulautumisen täytäntöönpanon jälkeen laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa (lopputilitys). Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, lopputilitys on annettava

yhtiön tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä koskeva tilintarkastuskertomus.

Hallituksen on viivytyksettä 1 momentissa tarkoitettujen toimien jälkeen kutsuttava osakkeenomistajat osakkeenomistajien kokoukseen vahvistamaan lopputilitys. Kokoukseen sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään.

Lopputilitys on ilmoitettava viipymättä rekisteröitäväksi.

18 § Sulautumisen peruuntuminen

Vaikka sulautuminen on rekisteröity, se peruuntuu, jos sulautumispäätös tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on pätemätön. Sulautuva yhtiö ja vastaanottava yhtiö ovat yhteisvastuussa sellaisesta vastaanottavan yhtiön veloitteesta, joka on syntynyt sulautumisen rekisteröimisen jälkeen mutta ennen tuomion rekisteröimistä.

Keskinäisiin kiinteistöosaakeyhtiöihin sovellettavat säännökset

19 § Rajat ylittävät sulautumiset

Jäljempänä 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosaakeyhtiöön sovelletaan tämän luvun säännösten lisäksi, mitä osakeyhtiölain 16 luvun rajat ylittäviä sulautumisia koskevassa 19—28 §:ssä säädetään.

20 luku: Jakautuminen

Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat

1 § Jakautuminen

Asunto-osaakeyhtiö (jakautuva yhtiö) voi jakautua siten, että jakautuvan yhtiön varat ja velat osittain tai kokonaan siirtyvät yhdelle tai useammalle asunto-osaakeyhtiölle tai muulle osakeyhtiölle (vastaanottava yhtiö) ja jakautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat jakautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Jakautumisvastike saa olla myös rahaa, muuta omaisuutta ja sitoumuksia.

Vastaanottavana yhtiönä olevaan muuhun osakeyhtiöön sovelletaan jakautumissuunnitelman ja sen hyväksymisen sekä velkojien suojan osalta, mitä osakeyhtiölain 17 luvussa säädetään.

2 § Jakautumisen toteuttamistavat

Jakautuminen voi tapahtua siten, että:

- 1) jakautuvan yhtiön kaikki varat ja velat siirtyvät kahdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle ja jakautuva yhtiö purkautuu (kokonaisjakautuminen); taikka
- 2) osa jakautuvan yhtiön varoista ja veloista siirtyy yhdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle (osittaisjakautuminen).

Jakautumisella toimivaan yhtiöön tarkoitetaan jakautumista, jossa vastaanottava yhtiö on perustettu ennen jakautumisen täytäntöönpanoa, ja jakautumisella perustettavaan yhtiöön jakautumista, jossa vastaanottava yhtiö perustetaan jakautumisen yhteydessä. Jakautuminen voi tapahtua samalla sekä toimivaan että perustettavaan yhtiöön.

Jakautumiseen osallistuvilla yhtiöillä tarkoitetaan tässä luvussa jakautuvaa yhtiötä ja vastaanottavaa yhtiötä.

Jakautumissuunnitelma ja tilintarkastajan lausunto

3 § Jakautumissuunnitelma

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on laadittava kirjallinen jakautumissuunnitelma, joka on päivitävä ja allekirjoitettava.

Jakautumissuunnitelmassa on oltava:

- 1) jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden toiminimet, yri-tytys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot sekä kotipaikat;
- 2) selvitys jakautumisen syistä;
- 3) jakautumisessa toimivaan yhtiöön ehdotus mahdollisesta vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksesta sekä jakautumisessa perustettavaan yhtiöön ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja siitä, miten perustettavan yhtiön toimielinten jäsenet valitaan;
- 4) jakautumisessa toimivaan yhtiöön ehdotus jakautumisvastikkeena mahdollisesti annettavien osakkeiden lukumäärästä ja siitä, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita, sekä jakautumisessa perustettavaan yhtiöön ehdotus vastaanottavan yhtiön osakkeiden lukumäärästä osakelajeittain;
- 5) ehdotus jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta yhtiövastikkeen alkamisen perusteiksi;
- 6) ehdotus jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteiksi;
- 7) ehdotus mahdollisesta muusta jakautumisvastikkeesta ja, jos vastike on optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, niiden 14 luvun 3 §:n mukaiset ehdot;
- 8) ehdotus jakautumisvastikkeen jakautumisesta, vastikkeen antamisen ajankohdasta ja muista vastikkeen antamiseen liittyvistä ehdoista sekä selvitys näiden perusteista;
- 9) selvitys tai ehdotus jakautuvan yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista jakautumisessa;
- 10) jakautumisessa toimivaan yhtiöön ehdotus vastaanottavan yhtiön mahdollisesta osakepääoman korotuksesta sekä jakautumisessa perustettavaan yhtiöön ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääomasta;
- 11) selvitys jakautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista sekä ehdotus jakautuvan yhtiön varojen ja velkojen jakamisesta kullekin jakautumiseen osallistuvalla yhtiöllä, jakautumisen suunnitellusta vaikutuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen sekä jakautumiseen sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä;
- 12) selvitys sellaisesta tarpeesta jakautuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon jakautumissuunni-

telman allekirjoittamista seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

13) ehdotus osakepääoman alentamisesta varojen jakamiseksi vastaanottavalle yhtiölle tai osakkeenomistajille, varojen siirtämiseksi vapaan oman pääoman rahastoon tai käyttämisestä sellaisen tappion välittömään kattamiseen, johon vapaa oma pääoma ei riitä;

14) ehdotus jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeudesta päättää muista kuin tavanomaiseen toimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat niiden oman pääoman tai osakkeiden määrään;

15) selvitys pääomalainoista, joiden velkojat voivat 6 §:n mukaisesti vastustaa jakautumista;

16) selvitys jakautuvan yhtiön ja sen tytäryhteisöjen omistamien vastaanottavan yhtiön ja sen emoyhtiön osakkeiden lukumäärästä sekä jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden omistamien jakautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;

17) selvitys jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden omaisuuden kohdistuvista yritysikiinnityslaisissa tarkoitetuista yritysikiinnityksistä;

18) selvitys tai ehdotus jakautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle ja jakautumissuunnitelmasta lausunnon antavalle tilintarkastajalle annettavista erityisistä eduista ja oikeuksista;

19) ehdotus jakautumisen täytäntöönpanon suunnittelusta rekisteröintiajankohdasta; sekä

20) ehdotus mahdollisiksi muiksi jakautumisen ehdoiksi.

4 § Tilintarkastajan lausunto

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on nimettävä yksi tai useampi tilintarkastaja antamaan jakautumissuunnitelmasta lausunto kullekin jakautumiseen osallistuvalla yhtiöllä. Lausunnon on arvioitava, onko jakautumissuunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot perusteista, joiden mukaan jakautumisvastike määrätään, sekä vastikkeen jakamisesta. Vastaanottavalle yhtiölle annettavassa lausunnon on lisäksi mainittava, onko jakautuminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun.

Jos kaikki jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajat suostuvat, riittää lausunto siitä, onko jakautuminen omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun.

Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen ja kuulutus velkojille

5 § Jakautumissuunnitelman rekisteröiminen

Jakautumissuunnitelma on ilmoitettava rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa suunnitelman allekirjoittamisesta. Ilmoitukseen on liitettävä 4 §:ssä tarkoitettu lausunto.

Ilmoituksen tekevät jakautumiseen osallistuvat yhtiöt yhdessä.

Jakautuminen raukeaa, jos ilmoitusta ei tehdä määräajassa tai rekisteröiminen evätään.

6 § Kuulutus velkojille

Niillä jakautuvan yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen jakautumissuunnitelman rekisteröimistä, on oikeus vastustaa jakautumista. Sama oikeus on myös velkojalla, jonka saatava voidaan periä ilman tuomiota tai päätöstä niin kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa säädetään ja jonka saatava on syntynyt viimeistään 2 momentissa tarkoitettuna määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on annettava jakautuvan yhtiön hakemuksesta 1 momentissa tarkoitetuille velkojille kuulutus, jossa mainitaan velkojan oikeudesta vastustaa jakautumista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Kuulutuksen antamista on haettava neljän kuukauden kuluessa jakautumissuunnitelman rekisteröimisestä, tai jakautuminen raukeaa. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viran puolesta.

Kuulutus on annettava vastaanottavan yhtiön hakemuksesta myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos jakautuminen on 4 §:ssä tarkoitettun tilintarkastajan lausunnon mukaan omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Vastaanottavan yhtiön velkojiin sovelletaan tällöin, mitä tässä luvussa säädetään jakautuvan yhtiön velkojista.

7 § Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus sellaisille 6 §:n 1 momentissa tarkoitetuille tunnetuille velkojilleen, joiden saatava on syntynyt ennen jakautumissuunnitelman rekisteröintiä. Jos jakautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltija on 13 §:n mukaisesti vaatinut lunastamista, velkojille on ilmoitettava lunastettaviksi vaadittujen oikeuksien määrät. Ilmoitus voidaan lähettää vasta jakautumisesta päättävän yhtiökokouksen jälkeen. Jos kaikki yhtiön optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijat ovat ilmoittaneet luopuvansa lunastusoikeudesta tai heillä ei muuten ole lunastusoikeutta, ilmoitus voidaan kuitenkin lähettää aikaisemmin.

8 § Yrityssaneeraus

Yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitettu saneerausmenettely korvaa 6 §:ssä tarkoitettun kuulutuksen, eikä velkojalla ole oikeutta vastustaa jakautumista tämän lain nojalla, jos kaikki jakautumiseen osallistuvat yhtiöt kuuluvat samaan konserniin ja niitä koskeva saneerausohjelma vahvistetaan samanaikaisesti.

Jakautumissuunnitelma liitteineen on liitettävä ehdotukseen saneerausohjelmaksi.

Jakautumisesta päättäminen

9 § Toimivaltainen elin ja päätöksen ajankohta

Jakautuvassa asunto-osakeyhtiössä jakautumisesta päättää yhtiökokous. Jakautumissuunnitelman hyväksymiseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään.

Vastaanottavassa asunto-osakeyhtiössä jakautumisesta päättää yhtiökokous 6 luvun 27 §:ssä tarkoitettulla määränemmistöllä.

Jakautumisesta päättävä yhtiökokous on pidettävä neljän kuukauden kuluessa jakautumissuunnitelman rekisteröimisestä, tai jakautuminen raukeaa. Yhtiökokous on kuitenkin pidettävä viimeistään kuukautta ennen 6 §:ssä tarkoitettua määräpäivää, jolleivät yhtiön kaikki mahdollisten optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijat ole luopuneet oikeudestaan vaatia lunastamista.

10 § Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille

Jakautuvan yhtiön on aikaisintaan kahta kuukautta ja, jollei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty pidempää aikaa, viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta ilmoitettava 13 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeudesta niille optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille, joilla on oikeus vaatia lunastamista ja joiden osoite on yhtiön tiedossa. Jos kaikkien lunastukseen oikeutettujen oikeuksien haltijoiden osoite ei ole yhtiön tiedossa, lunastusoikeudesta on samassa ajassa ilmoitettava myös virallisessa lehdessä.

11 § Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Seuraavat asiakirjat on vähintään kahden viikon ajan ennen jakautumisesta päättävää yhtiökokousta pidettävä vastaanottavan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa, viivytystä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa:

- 1) jakautumissuunnitelma;
- 2) kunkin jakautumiseen osallistuvan yhtiön kolmen viimeksi päättyneen tilikauden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset;
- 3) kunkin jakautumiseen osallistuvan yhtiön viimeisen tilikauden jälkeen mahdollisesti tekemät varojen jakamista koskevat päätökset;
- 4) hallituksen selostus tilinpäätöksen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista; sekä
- 5) 4 §:ssä tarkoitettu lausunto jakautumissuunnitelmasta.

12 § Jakautumis päätöksen oikeusvaikutukset

Jakautuvan yhtiön jakautumis päätös korvaa jakautuvan yhtiön osakkeenomistajien sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden jakautumisvastiketta koskevat merkinnät ja muut

toimet, jotka perustavat oikeuden jakautumisvastikkeeseen. Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön jakautumissuunnitelma korvaa myös vastaanottavan yhtiön perustamissopimuksen.

Jos jakautumista ei hyväksytä jakautumissuunnitelman mukaisesti muutoksitta kaikissa jakautumiseen osallistuvissa yhtiöissä, jakautuminen raukeaa. Päätös jakautumisen hylkäämisestä tai jakautumisen raukeaminen on viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi.

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

13 § Lunastaminen

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltija voi vaatia oikeuksiensa lunastamista jakautumisesta päättävässä yhtiökokouksessa tai esittämällä todisteellisesti sitä koskevan vaatimuksensa jakautuvalle yhtiölle ennen yhtiökokousta. Ennen kuin jakautumisesta päätetään, yhtiökokoukselle on ilmoitettava, kuinka monesta oikeudesta on esitetty lunastusvaatimus.

Jos optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastusoikeudesta tai lunastamisen ehdoista ei sovita vastaanottavan yhtiön kanssa, asia on annettava tuomioistuimen tai välimiesten ratkaistavaksi siten kuin optio-oikeuden ehdoissa määrätään. Oikeuden haltijan on pantava asia vireille viimeistään kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta. Optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijalla on vireillepanon jälkeen oikeus vain lunastushintaan. Jos lunastusmenettelyssä myöhemmin vahvistetaan, ettei optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijalla ole oikeutta lunastukseen, hänellä on oikeus jakautumisvastikkeeseen jakautumissuunnitelman mukaisesti. Jos jakautuminen raukeaa, myös lunastusmenettely raukeaa.

Optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden lunastushinta on sen jakautumispäätöstä edeltävän ajankohdan käypä hinta. Lunastushintaa määritettäessä ei oteta huomioon jakautumisen mahdollista jakautuvan yhtiön osakkeen taikka optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden arvoa alentavaa vaikutusta. Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa jakautumispäätöksen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta korkolain 12 §:ssä tarkoitettun kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaisesti.

Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluttua tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta, ei kuitenkaan ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimistä.

Jakautumiseen osallistuvat yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden lunastushinnasta. Jakautuvan yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusvaatimuksista lunastushinnan maksamisesta vastuussa olevalle yhtiölle.

Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

14 § Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden on tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta kuuden kuukauden kuluessa jakautumista koskevasta päätöksestä, tai jakautuminen raukeaa. Ilmoitukseen on liitettävä:

- 1) kunkin jakautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että jakautumisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä;
- 2) tilintarkastajan todistus siitä, että vastaanottava yhtiö on saanut täyden vastikkeen sen omaan pääomaan merkitystä määrästä, ja lausunto jakautumissuunnitelman 3 §:n 2 momentin 11 kohdassa tarkoitetusta selvityksestä;
- 3) hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä; sekä
- 4) jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden jakautumista koskevat päätökset.

15 § Rekisteröimisen edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä jakautuminen, jos velkoja ei ole vastustanut jakautumista taikka jos velkoja on tuomioistuimen tuomion mukaan saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan.

Jos velkoja on vastustanut jakautumista, rekisteriviranomaisen on ilmoitettava tästä yhtiölle viipymättä. Velkojan vastustaessa jakautuminen raukeaa kuukauden kuluttua määräpäivästä. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa kuukauden kuluessa määräpäivästä panneensa vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan, taikka jos yhtiö ja velkoja yhdessä pyytävät asian käsittelyn lykkäämistä.

Jakautuminen voidaan toteuttaa, vaikka jakautuva yhtiö on asetettu selvitystilaan, jollei yhtiön omaisuutta ole 22 luvun 15 §:ssä tarkoitettulla tavalla ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille.

Jos jakautuvan yhtiön omaisuuden kohdistuu yritysKiinnityslaisissa tarkoitettu yritysKiinnitys, jakautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella yhtiön ja kiinnityksen haltijoiden sopimusta kiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä. Jos lisäksi vastaanottavalla toimivalla yhtiöllä on yritysKiinnityslaisissa tarkoitettu yritysKiinnitys ja sille siirtyy jakautuvan yhtiön yritysKiinnitys, jakautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella jakautuvan ja vastaanottavan yhtiön sekä kiinnityksen haltijoiden sopimusta kiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä.

16 § Jakautumisen oikeusvaikutukset

Jakautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyä vastaanottaville yhtiöille, kun jakautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Osittaisjakautumisessa siirtyvät kuitenkin ainoastaan jakautumissuunnitelmassa jaetut varat ja velat. Samanaikaisesti kokonaisjakautumisessa

jakautuva yhtiö purkautuu ja jakautumisessa perustettavaan yhtiöön vastaanottava yhtiö syntyy.

Jakautuvan yhtiön varoja ja velkoja ei saa merkitä vastaanottavan yhtiön taseeseen korkeammasta arvosta kuin mikä niiden taloudellinen arvo on vastaanottavalle yhtiölle. Sitoumusta työn tai palvelun suorittamiseen ei jakautumisessa saa merkitä taseeseen.

Jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä jakautuvan yhtiön osakkeenomistajille sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille syntyy oikeus jakautumisvastikkeeseen jakautumissuunnitelman mukaisesti. Jakautumisvastikkeena annettavat uudet osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei jakautumissuunnitelmassa määrätä tätä myöhempää ajankohdtaa. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä. Vastaanottavan tai jakautuvan yhtiön omistamat jakautuvan yhtiön osakkeet eivät tuota oikeutta jakautumisvastikkeeseen.

Jos jakautumisvastikkeen saaminen edellyttää saajalta erityisiä toimia, kuten osakekirjan esittämistä, eikä vastiketta tällä tavoin vaadita kymmenen vuoden kuluessa jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisestä, vastaanottavan yhtiön yhtiökokous voi päättää, että oikeus jakautumisvastikkeeseen ja siihen perustuvat oikeudet on menetetty. Menetetyn vastikkeen saa vastaanottava yhtiö.

Jos kokonaisjakautumisessa ilmaantuu varoja, joita ei ole jaettu jakautumissuunnitelmassa, ne kuuluvat vastaanottaville yhtiöille samassa suhteessa kuin jakautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan jakautumissuunnitelman mukaan, jollei jakautumissuunnitelmassa muuta määrätä.

Jakautumiseen osallistuvat yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti jakautuvan yhtiön velasta, joka on syntynyt ennen kuin jakautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Sellaisista jakautuvan yhtiön veloista, joista toinen yhtiö vastaa jakautumissuunnitelman mukaan, yhtiön vastuun kokonaismäärä on kuitenkin enintään sille jäävän tai siirtyvän netto-omaisuuden arvo. Jakautumissuunnitelmassa mainitusta velasta velkoja voi vaatia suoritusta yhteisvastuun perusteella vasta, kun on todettu, ettei hän saa suoritusta velalliselta tai vakuudesta. Lunastushinnan maksamista koskevasta vastuusta säädetään 13 §:n 5 momentissa.

17 § Lopputilitys

Kokonaisjakautumisessa jakautuvan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on mahdollisimman pian jakautumisen täytäntöönpanon jälkeen laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa (lopputilitys). Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, lopputilitys on annettava yhtiön tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä koskeva tilintarkastuskertomus.

Hallituksen on viivytyksettä 1 momentissa tarkoitettujen toimien jälkeen kutsuttava osakkeenomistajat osakkeen-

omistajien kokoukseen vahvistamaan lopputilitys. Kokoukseen sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään.

Lopputilitys on ilmoitettava viipymättä rekisteröitäväksi.

18 § Jakautumisen peruuntuminen

Vaikka jakautuminen on rekisteröity, se peruuntuu, jos jakautumispäätös tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on pätemätön. Jakautuva yhtiö ja vastaanottava yhtiö ovat yhteisvastuussa sellaisesta vastaanottavan yhtiön veloitteesta, joka on syntynyt jakautumisen rekisteröimisen jälkeen mutta ennen tuomion rekisteröimistä.

Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovellettavat säännökset

19 § Rajat ylittävät jakautumiset

Jäljempänä 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan tämän luvun säännösten lisäksi, mitä osakeyhtiölain 17 luvun rajat ylittäviä jakautumisia koskevassa 19—27 §:ssä säädetään.

21 luku: Asumisyhteisömuodon muuttaminen

1 § Yhteisömuodon muuttaminen

Asunto-osakeyhtiö voidaan muuttaa muuksi osakeyhtiöksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista tulee osakeyhtiön osakkeenomistajia.

Asunto-osakeyhtiö, jossa on vähintään kolme osakkeenomistajaa, voidaan muuttaa osuuskunnaksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista tulee osuuskunnan jäseniä.

2 § Päätöksenteko

Yhtiökokous päättää 1 §:ssä tarkoitettua yhteisömuodon muutoksesta. Päätökseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden suostumus.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu päätös korvaa osuuskunnan perustamiskirjan. Päätöksessä on oltava:

- 1) osuuskunnan säännöt;
- 2) jäsenille annettavat osuudet; sekä
- 3) osuuskunnan ensimmäisen hallituksen jäsenten tai, jos hallintoneuvosto valitsee hallituksen, hallintoneuvoston jäsenten ja tarvittaessa tilintarkastajien nimet.

3 § Päätöksen rekisteröiminen

Yhtiön on ilmoitettava 1 §:ssä tarkoitettua yhteisömuodon muutosta koskeva päätös rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä ja, jos asunto-osakeyhtiö muutetaan osuuskunnaksi, haettava 4 §:n mukaisen kuulutuksen antamista rekisteriviranomaiselta, tai päätös raukeaa.

4 § Kuulutus velkojille

Rekisteriviranomaisen on 3 §:ssä tarkoitetun hakemuksen saatuaan annettava kuulutus niille yhtiön velkojille, joiden saatava on syntynyt ennen kuulutuksen antamista. Kuulutuksessa on mainittava velkojan oikeudesta vastustaa yhteisömuodon muuttamista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viranpuolesta.

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus 1 momentissa tarkoitetuille tunnetuille velkojilleen. Yhtiön hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus ilmoitusten lähettämisestä on toimitettava rekisteriviranomaiselle viimeistään määräpäivänä.

Rekisteriviranomaisen on ilmoitettava sille ilmoitetuista vastustuksista yhtiölle viipymättä määräpäivän jälkeen.

5 § Rekisteröimisen edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä 1 §:ssä tarkoitettu yhteisömuodon muutos, jos velkoja ei ole vastustanut muutosta taikka jos velkoja on tuomioistuimen tuomion mukaan saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan.

Jos velkoja on vastustanut yhteisömuodon muutosta, muutos raukeaa kuukauden kuluttua määräpäivästä. Rekisteriviranomaisen on kuitenkin lykättävä asian käsittelyä, jos yhtiö osoittaa kuukauden kuluessa määräpäivästä panneensa vireille kanteen sen vahvistamiseksi, että velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan, taikka jos yhtiö ja velkoja yhdessä pyytävät asian käsittelyn lykkäämistä.

Yhteisömuotoa voidaan muuttaa, vaikka yhtiö on asetettu selvitystilaan, jollei yhtiön omaisuutta ole 22 luvun 15 §:ssä tarkoitettulla tavalla ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille.

Yhteisömuodon muutos tulee voimaan, kun se on rekisteröity.

22 luku: Yhtiön purkaminen

Yleiset säännökset

1 § Purkaminen

Yhtiö puretaan noudattaen tämän luvun säännöksiä selvitysmenettelystä.

Konkurssiin asetettu yhtiö katsotaan purkautuneeksi, jos konkurssin päättyessä omaisuutta ei ole jäljellä tai sen käytöstä on määrätty konkurssissa.

Yhtiö voi purkautua myös sulautumisen tai jakautumisen seurauksena, mistä säädetään 19 ja 20 luvussa.

2 § Rekisteristä poistaminen

Rekisteriviranomaisen on selvitystilaan asettamisen sijasta poistettava yhtiö rekisteristä, jos yhtiön varat eivät riitä

selvityskulujen maksamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kuluista.

Päätöksenteko

3 § Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta

Yhtiökokous päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan 6 luvun 37 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Kokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä.

4 § Määräminen selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä

Rekisteriviranomaisen tulee määrätä yhtiö selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä, jos:

- 1) yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä toimikelpoista hallitusta;
- 2) yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetun lain (122/1919) 6 §:ssä tarkoitettua edustajaa; tai
- 3) yhtiö on asetettu konkurssiin, joka on rauennut varojen puutteeseen.

Määräys on annettava, jollei ennen asian ratkaisemista näytetä, ettei siihen enää ole perustetta.

5 § Korjauskehotus

Rekisteriviranomaisen on 4 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettussa tilanteessa sopivalla tavalla kehoitettava yhtiötä korjaamaan rekisteriin merkityissä tiedoissa olevat puutteet. Jollei puutteita korjata, kehotus on lähetettävä yhtiölle kirjallisesti, ja kehotuksesta on käytävä ilmi, että yhtiö voidaan määrätä selvitystilaan tai poistaa rekisteristä, jollei puutteita korjata määräpäivään mennessä. Tämä kehotus on julkaistava virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää. Samalla on kehoitettava niitä osakkeenomistajia ja velkojia, jotka haluavat esittää selvitystilaan määräämistä tai rekisteristä poistamista koskevia huomautuksia, tekemään huomautukset kirjallisesti määräpäivään mennessä. Asia voidaan ratkaista, vaikka yhtiön ei voitaisi näyttää vastaanotetun kehotusta.

Rekisteriviranomainen merkitsee 1 momentissa tarkoitettua julkaistavan kehotuksen rekisteriin viranpuolesta.

6 § Vireillepano-oikeus

Edellä 4 §:ssä tarkoitettua selvitystilaan määräämistä tai rekisteristä poistamista koskevan asian voi panna vireille hallitus, hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilintarkastaja, toiminnantarkastaja, osakkeenomistaja, velkoja tai muu, jonka oikeus saattaa riippua asianmukaisesta rekisteröinnistä tai selvitystilaan määräämisestä. Rekisteriviranomainen voi ottaa asian käsiteltäväksi myös omasta aloitteestaan.

Selvitysmenettely

7 § Selvitysmenettelyn tarkoitus

Selvitysmenettelyn tarkoituksena on yhtiön varallisuus- aseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen osakkeenomistajille tai muille sen mukaan kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiökokous voi 19 §:n mukaisesti päättää lopettaa selvitystilaa ja jatkaa yhtiön toimintaa sekä tehdä tähän liittyviä tarpeellisia päätöksiä.

Jos selvitystilassa olevan yhtiön varat eivät riitä sen velkojen maksamiseen, selvitysmiesten on haettava yhtiön asettamista konkurssiin.

8 § Selvitystilaa alkaminen

Selvitystila alkaa, kun sitä koskeva päätös on tehty, jollei yhtiökokous määrää myöhempää päivää selvitystilaa alkamispäiväksi.

9 § Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät

Kun tehdään päätös selvitystilasta, on samalla valittava yksi tai useampi selvitysmies hallituksen sekä mahdollisen isännöitsijän tilalle. Selvitysmieheen sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään hallituksesta ja hallituksen jäsenistä, jollei tämän luvun säännöksistä johdu muuta. Päätöksellä peruutetaan 7 luvun 23 §:ssä tarkoitettu muulle nimetyille henkilölle annettu oikeus edustaa yhtiötä, jollei päätöksestä ilmene muuta.

Selvitysmiehet hoitavat yhtiön asioita selvitystilaa aikana. Heidän tulee mahdollisimman pian muuttaa rahaksi selvitystä varten tarvittava määrä yhtiön omaisuutta ja maksaa yhtiön velat. Yhtiön liiketoimintaa saadaan jatkaa ainoastaan siinä määrin kuin tarkoituksenmukainen selvitys sitä vaatii. Selvitysmiesten toimikausi jatkuu toistaiseksi.

Rekisteriviranomaisen on määrättävä toimikelpoinen selvitysmies yhtiölle, jolla ei sitä ole. Määräämistä voi hakea se, jonka oikeus voi riippua siitä, että yhtiöllä on edustaja. Jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen maksamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastataksaan selvitysmenettelyn kustannuksista, rekisteriviranomaisen on selvitysmiehen määräämisen sijasta poistettava yhtiö rekisteristä.

10 § Selvitystilaa ja selvitysmiehen rekisteröiminen

Selvitystila ja selvitysmiehet merkitään rekisteriin. Kun yhtiökokous on tehnyt päätöksen selvitystilasta ja selvitysmiehistä, selvitysmiesten on viivytyksettä ilmoitettava päätös rekisteröitäväksi.

11 § Tilinpäätös selvitystilaa edeltävältä ajalta

Selvitysmiesten on tarvittaessa laadittava tilinpäätös siltä selvitystilaa edeltäneeltä ajalta, jolta tilinpäätöstä ei vielä ole esitetty yhtiökokouksessa. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, tilinpäätös ja toimintakertomus on tarkastettava siten kuin 9 luvussa säädetään. Hallituk-

sen jäsenen ja isännöitsijän on kohtuullista palkkiota vastaan myötävaikutettava tilinpäätöksen laatimiseen.

12 § Yhtiökokous selvitystilaa aikana

Selvitystilassa olevan yhtiön yhtiökokoukseen sovelletaan tämän lain yhtiökokousta koskevia säännöksiä, jollei tämän luvun säännöksistä johdu muuta.

13 § Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

Selvitysmiesten on laadittava kultakin tilikaudelta tilinpäätös ja toimintakertomus, jotka on esitettävä varsinaisen yhtiökokouksen hyväksyttäväksi.

Tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien tehtävä ei lakkaa yhtiön joutuessa selvitystilaan. Selvitystilaa aikana noudatetaan 9 luvun säännöksiä tilintarkastuksesta, toiminnantarkastuksesta ja erityisestä tarkastuksesta. Tilintarkastuskertomuksen ja toiminnantarkastuskertomuksen tulee sisältää lausuma siitä, onko selvitystilaa tarpeettomasti pitkitetty ja ovatko selvitysmiehet muuten toimineet asianmukaisesti.

14 § Julkinen haaste velkojille

Selvitysmiesten on haettava julkinen haaste yhtiön velkojille. Haastetta haetaan rekisteriviranomaiselta, joka merkitsee haasteen antamisen rekisteriin viran puolesta. Muutoin haasteesta on voimassa, mitä julkisesta haasteesta annetussa laissa (729/2003) säädetään.

15 § Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen

Yhtiön velkojille haetun julkisen haasteen määröpäivän jälkeen selvitysmiesten tulee, sitten kun kaikki tiedossa olevat velat on maksettu, jakaa yhtiön omaisuus. Jos velka on riitainen, erääntymätön tai sitä ei muusta syystä voida maksaa, tarpeelliset varat on pantava erilleen ja jäännös jaettava. Osakkeenomistajalla on oikeus saada osakkeilleen tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta, jos yhtiöjärjestyksestä ei johdu muuta. Osakkeenomistajalle ja muulle jako-osuuteen oikeutetulle voidaan turvaavaa vakuutta vastaan antaa ennakkoa hänen jako-osuudestaan.

Jos osakkeenomistaja tahtoo moittia jakoa, kanne yhtiötä vastaan on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lopputilitys on esitetty yhtiökokouksessa.

Jollei osakkeenomistaja tai muu jako-osuuteen oikeutettu ole viiden vuoden kuluessa siitä, kun lopputilitys on esitetty yhtiökokouksessa, vaatinut jako-osuuttaan, hän on menettänyt oikeutensa siihen. Menettelystä silloin, kun yhtiölle tulee varoja purkautumisen jälkeen, säädetään 18 §:ssä.

16 § Lopputilitys

Suoritettuaan tehtävänsä selvitysmiesten tulee ilman aiheutonta viivytyksiä antaa lopputilitys hallinnostaan laatimalla kertomus koko selvitysmenettelystä. Kertomukseen tulee sisältyä selostus yhtiön omaisuuden jaosta. Kertomukseen on liitettävä tilinpäätökset, toimintakertomukset ja mahdolliset tilintarkastuskertomukset selvitystilaa ajalta. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyk-

sen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, kertomus liitteineen on annettava yhtiön tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä ja selvitystilan aikaista hallintoa koskeva tilintarkastuskertomus tai toiminnantarkastuskertomus.

Selvitysmiesten on viivytyksettä 1 momentissa tarkoitettujen toimien jälkeen kutsuttava osakkeenomistajat yhtiökokoukseen tarkastamaan lopputilitys. Kokouskutsusta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään 6 luvun 18—22 §:ssä, kuitenkin siten, että lopputilitykseen sovelletaan, mitä tilinpäätöksestä säädetään. Lopputilitys on ilmoitettava viipymättä rekisteröitäväksi.

17 § Purkautuminen

Yhtiö katsotaan puretuksi, kun selvitysmiehet ovat esittäneet lopputilityksen yhtiökokouksessa. Selvitysmiesten on viipymättä ilmoitettava purkautuminen rekisteröitäväksi.

Yhtiö ei purkautumisen jälkeen voi hankkia oikeuksia eikä tehdä sitoumuksia. Yhtiön puolesta sen purkautumisen jälkeen tehdystä toimesta vastaavat toimesta päättäneet ja tekijät yhteisvastuullisesti. Selvitysmiehet voivat kuitenkin ryhtyä toimenpiteeseen selvitystoimien aloittamiseksi tai hakea yhtiön asettamista konkurssiin. Yhtiön kanssa sen purkautumisen jälkeen tehdyn sopimuksen vastapuoli voi luopua sopimuksesta, jos hän ei tiennyt purkautumisesta.

18 § Selvitystilän jatkaminen ja jälkiselvitys

Selvitystilaa on jatkettava, jos yhtiön purkamisen jälkeen ilmaantuu uusia varoja, yhtiötä vastaan nostetaan kanne tai muutoin tarvitaan selvitystoimenpiteitä. Selvitysmiesten on viivytyksettä tehtävä selvitystilän jatkamisesta ilmoitus rekisteröimistä varten. Kutsu jatkettun selvitystilän ensimmäiseen yhtiökokoukseen on toimitettava yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Lisäksi on lähetettävä kirjallinen kutsu jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa.

Jos selvitysmenettelyn jatkamista ei kuitenkaan ole katsottava tarpeelliseksi, selvitysmiehet voivat suorittaa asiassa tarvittavat toimenpiteet. Selvitysmiesten on laadittava toimenpiteistään selvitys ja toimitettava se osakkeenomistajille ja muille jako-osuuteen oikeutetuille. Vähäinen jako-osuus voidaan tilittää valtiolle.

Selvitystilaa ei jatketa, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen suorittamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kustannuksista.

19 § Selvitystilän lopettaminen ja toiminnan jatkaminen

Jos yhtiökokous on tehnyt päätöksen yhtiön asettamisesta selvitystilaan, yhtiökokous voi päättää, että selvitystila lopetetaan ja yhtiön toimintaa jatketaan. Selvitystilän lopettamisesta koskevaan päätökseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään. Jos selvitystila perustuu yhtiöjärjestyksen määräykseen, toiminnan

jatkamisesta voidaan päättää vasta, kun määräystä on muutettu. Selvitystilaa ei kuitenkaan voida lopettaa, jos osakkeenomistajalle tai muulle on suoritettu 15 §:n 1 momentissa tarkoitettua jako-osuutta.

Kun päätös selvitystilän lopettamisesta on tehty, yhtiölle on valittava johto tämän lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Päätös selvitystilän lopettamisesta ja johdon valinta on ilmoitettava rekisteröitäviksi viipymättä johdon valinnan jälkeen. Yhtiön velkojille haettu julkinen haaste raukeaa, kun selvitystilän lopettaminen on rekisteröity. Selvitysmiesten on annettava toiminnastaan 16 §:n mukainen lopputilitys.

Rekisteristä poistaminen

20 § Rekisteristä poistamisen ajankohta

Yhtiö on poistettu rekisteristä, kun päätös siitä on merkitty rekisteriin.

21 § Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen

Rekisteristä poistettua yhtiötä edustaa tarvittaessa yksi tai useampi edustaja. Edustajat valitaan ja erotetaan osakkeenomistajien kokouksessa, johon sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään. Edustajien kelpoisuudesta toimia yhtiön puolesta säädetään 22 §:ssä. Edustajiin sovelletaan muutoin soveltuvin osin, mitä selvitysmiehistä säädetään.

Jos rekisteristä poistetulla yhtiöllä ei ole edustajaa, haasteen ja muun tiedoksiannon toimittamiseen sovelletaan, mitä 7 luvun 26 §:n 2 momentissa säädetään.

22 § Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema

Rekisteristä poitettuun yhtiöön sovelletaan tarvittaessa 17 §:n 2 momentin säännöksiä. Yhtiön edustajina toimivat kuitenkin 21 §:n 1 momentissa tarkoitettut edustajat.

Rekisteristä poistetun yhtiön edustajat voivat 1 momentin estämättä ryhtyä toimiin, jotka ovat välttämättömiä yhtiön velan maksamiseksi tai yhtiön omaisuuden arvon säilyttämiseksi. Yhtiön puolesta tehdystä toimista on tarvittaessa tehtävä merkintä yhtiön kirjanpitoon. Rekisteristä poistamisen vaikutuksesta yrityskiinnityksen voimassaoloon säädetään yrityskiinnityslaisla.

Rekisteristä poistetun yhtiön varoja ei voida jakaa osakkeenomistajille tai muille jako-osuuteen oikeutetuille ilman selvitysmenettelyä. Yhtiön edustajat voivat kuitenkin viiden vuoden kuluttua rekisteristä poistamisesta jakaa osakkeenomistajille tai muille jako-osuuteen oikeutetuille näille tulevan osuuden yhtiön varoista, jos yhtiön varat eivät ylitä 2 500 euroa eikä yhtiöllä ole tunnettuja velkoja. Varoja saaneet vastaavat saamiensa varojen määrällä yhtiön velkojen maksamisesta.

Jos yhtiön rekisteristä poistamisen jälkeen tarvitaan selvitystoimia, rekisteriviranomaisen on sen hakemuksesta, jonka oikeutta asia koskee, määrättävä yhtiö selvitystilaan. Määräystä ei kuitenkaan anneta, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen suorittamiseen tai varojen mää-

rästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kustannuksista.

Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi

23 § Yhtiön varojen vähentyminen

Jos yhtiön hallitus havaitsee, että yhtiön oma pääoma on negatiivinen, hallituksen on viipymättä tehtävä osakepääoman menettämistä rekisteri-ilmoitus. Osakepääoman menettämistä koskeva rekisterimerkintä voidaan poistaa yhtiön tekemän rekisteri-ilmoituksen perusteella, jos yhtiön oma pääoma on rekisteri-ilmoitukseen liitetystä taseesta ja 2 momentin mukaisesta muusta selvityksestä ilmenevällä tavalla yli puolet osakepääomasta. Jos yhtiössä on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisuus valita tilintarkastaja, taseen ja muun selvityksen on oltava tilintarkastettuja.

Oman pääoman määrää 1 momentin mukaan laskettaessa luetaan 16 luvussa tarkoitettu pääomalaina omaksi pääomaksi. Lisäksi yhtiön omaisuudesta tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus (poistoero) ja yhtiön tekemät vapaaehtoiset varaukset otetaan huomioon oman pääoman lisäyksinä. Jos yhtiön omaisuuden todennäköinen luovutushinta on muuten kuin tilapäisesti sen kirjanpitoarvoa olennaisesti suurempi, saadaan myös todennäköisen luovutushinnan ja kirjanpitoarvon erotus ottaa huomioon oman pääoman lisäyksenä. Edellä tarkoitetuissa oman pääoman lisäyksissä on noudatettava erityistä varovaisuutta ja niistä on annettava perusteltu selvitys toimintakertomuksessa.

24 § Yrityksen saneeraus

Hakemus yrityksen saneerauksesta annettussa laissa tarkoitetun menettelyn aloittamisesta voidaan tehdä yhtiökokouksen päätöksellä. Myös hallitus voi tehdä hakemuksen, jos asia on kiireellinen. Hallituksen on tällöin viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle käsittelemään hakemuksen jatkamista.

25 § Konkurssi

Yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin hallituksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisena hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.

Jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö katsotaan purkautuneeksi, kun lopputilitys konkurssissa on hyväksytty.

Jos konkurssin päättyessä jäljellä on muuta kuin konkurssissa käytettäväksi määrättyä omaisuutta eikä yhtiö ollut selvitystilassa, kun sen omaisuus luovutettiin konkurssiin, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään, jatketaanko yhtiön toimintaa vai onko yhtiö asetettava selvitystilaan. Jos yhtiökokous päättää, että yhtiön toimintaa jatketaan, hallituksen on viipymättä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä varten. Jos yhtiö oli

konkurssiin asetettaessa selvitystilassa, noudatetaan, mitä 18 §:ssä säädetään.

Jos yhtiön konkurssi on päättynyt ja yhtiölle ilmaantuu varoja, noudatetaan konkurssilain (120/2004) 19 luvun säännöksiä jälkiselvityksestä. Jos yhtiölle konkurssin jälkeen jää varoja, menetellään kuten 3 momentissa säädetään.

VII OSA: SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA

23 luku: Päätöksen moite

1 § Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen

Osakkeenomistaja voi moittia yhtiökokouksen päätöstä, jos:

- 1) asian käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia tämän lain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkeenomistajan oikeuteen; taikka
- 2) päätös on muuten tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen.

Moitekanne yhtiötä vastaan on nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei kannetta nosteta määräajassa, päätöstä pidetään pätevänä.

2 § Mitätön yhtiökokouksen päätös

Yhtiökokouksen päätös on mitätön, jos:

- 1) kokoukseen ei ole toimitettu kutsua taikka kokouskutsua koskevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu;
- 2) päätökseen vaaditaan 6 luvun 35 tai 37 §:ssä tarkoitettu osakkeenomistajan suostumus, mutta sitä ei ole saatu;
- 3) päätös on selvästi 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettun yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä siihen ole saatu 6 luvun 28 §:ssä tarkoitettua osakkeenomistajan suostumusta; taikka
- 4) päätöstä ei olisi lain mukaan saanut tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

Tällaiseen päätökseen ei sovelleta 1 §:n 2 momentissa säädettyä kolmen kuukauden määräaikaa. Sulautumis- tai jakautumispäätöstä koskevaa moitekannetta ei kuitenkaan voida nostaa, kun sulautumisen tai jakautumisen rekisteröimisestä on kulunut yli kuusi kuukautta.

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

3 § Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös

Jos hallituksen yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa tekemä päätös on sellainen kuin 2 §:n 1 momentin 2–4 kohdassa säädetään, siihen sovelletaan, mitä yhtiökokouksen vastaavasta päätöksestä säädetään.

4 § Tuomion sisältö ja vaikutukset

Moitekanteen johdosta annettavassa tuomiossa päätös voidaan kantajan vaatimuksesta julistaa pätemättömäksi tai sitä voidaan muuttaa. Kantajan vaatimuksesta voidaan samalla kieltää yhtiötä panemasta pätemätöntä päätöstä täytäntöön. Päätöstä voidaan muuttaa vain, jos voidaan todeta, minkä sisältöinen päätöksen olisi pitänyt olla.

Tuomio, jolla yhtiökokouksen päätös on julistettu pätemättömäksi tai jolla päätöstä on muutettu, on voimassa myös niihin osakkeenomistajiin nähden, jotka eivät ole yhtyneet kanteeseen.

24 luku: Vahingonkorvaus

1 § Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään 1 luvun 11 §:ssä säädetyn huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle.

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetelleensä huolellisesti. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

Jos isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, vastaavat vahingosta yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä.

2 § Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus

Osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

Jos osakkeenomistaja on 1 momentissa tarkoitettulla tavalla aiheuttanut yhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen tai laitteen vioittumisen siten, että toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston sisäosat vahingoittuvat, yhtiön on korjattava tämän huoneiston sisäosat siten kuin yhtiön kunnossapitovastuusta säädetään 4 luvun 2 §:ssä. Vahingon aiheuttaneen osak-

keenomistajan on korvattava yhtiölle kustannukset, jotka aiheutuvat toisen huoneiston korjaamisesta.

3 § Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus

Yhtiökokouksen puheenjohtajan on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

4 § Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus

Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslain 51 §:ssä.

5 § Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus

Toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtäväänsä suorittaessaan aiheuttanut yhtiölle tahallisesti tai huolimattomuudesta. Toiminnantarkastajan on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetelleensä huolellisesti.

6 § Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus

Yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

7 § Sovittelu ja korvausvastuun jakaantuminen

Vahingonkorvauksen sovittelusta ja korvausvastuun jakaantumisesta kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

Vahinkoa kärsivän on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän, hän saa kärsiä itse vastaavan osan vahingosta.

8 § Päätöksenteko yhtiössä

Päätöksenteko asioissa, jotka koskevat yhtiön 1—3 ja 5 §:ään sekä tilintarkastuslain 51 §:ään perustuvaa oikeutta vahingonkorvaukseen, kuuluu yhtiökokoukselle. Hallitus voi kuitenkin päättää rangaistavaan tekoon perustuvan korvauskanteen nostamisesta.

Yhtiökokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle ei ole sitova, jos yhtiökokoukselle ei ole annettu olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja päätöksestä tai toimenpiteestä, joka on aiheuttanut vahingon ja joka on korvausvelvollisuuden perusteena. Päätös vastuuvapauden myöntämisestä ei sido yhtiön konkurssipesää tai yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitettua selvittäjää, jos yhtiö asetetaan konkurssiin tai saneerausmenettely aloitetaan hakemuksesta, joka tehdään kahden vuoden kuluessa päätöksestä.

9 § Osakkeenomistajien oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi

Yhdellä tai useammalla osakkeenomistajalla on oikeus ajaa omissa nimissään kannetta vahingonkorvauksen suorittamiseksi yhtiölle 1—3 ja 5 §:n tai tilintarkastuslain 51 §:n nojalla, jos kannetta vireille pantaessa on todennäköistä, ettei yhtiö huolehdi vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamisesta ja jos:

- 1) kantajilla tuolloin on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista; tai
- 2) osoitetaan, että vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamatta jättäminen olisi 1 luvun 10 §:ssä säädetyn yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Yhtiölle on varattava tilaisuus tulla asiassa kuulluksi, jolle se ole ilmeisen tarpeetonta. Kannetta ajavat osakkeenomistajat vastaavat itse oikeudenkäyntikuluista, mutta heillä on oikeus saada niistä korvaus yhtiöltä sikäli kuin yhtiölle oikeudenkäynnillä saatavat varat siihen riittävät.

Jos korvausvelvollinen on saanut yhtiökokouksen päätöksellä vastuuvapauden, kanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä. Jos samassa yhtiökokouksessa on 9 luvun 13 §:ssä säädetyn tavoin vaadittu ja kannatettu erityisen tarkastuksen toimittamista, kanne voidaan kuitenkin aina nostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tarkastuksesta annettu lausunto on esitetty yhtiökokouksessa tai hakemus tarkastajan määräämiseksi hylätty.

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta saada korvausta yhtiölle aiheutetusta vahingosta.

10 § Kanneoikeuden vanhentuminen

Jos kannetta ajetaan 1—3, 5 tai 6 §:n taikka tilintarkastuslain 51 §:n nojalla ja se perustuu muuhun kuin rangaistavaan tekoon, kanne on nostettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Vahingonkorvausvelan vanhentuminen on katkaistava siten kuin velan vanhentumisesta annetussa laissa (728/2003), jäljempänä vanhentumislaki, säädetään.

Edellä 1 momentissa säädetystä huolimatta kanne on kuitenkin nostettava viimeistään seuraavasti:

- 1) hallituksen jäsentä, isännöitsijää tai yhtiötä vastaan viiden vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona kanteen perusteena oleva päätös tehtiin taikka kanteen

perusteena olevaan toimenpiteeseen ryhdyttiin tai toimenpide laiminlyötiin;

- 2) tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa vastaan viiden vuoden kuluessa siitä, kun kanteen perusteena oleva tilintarkastuskertomus, toiminnantarkastuskertomus, lausunto tai todistus esitettiin;

- 3) osakkeenomistajaa tai yhtiökokouksen puheenjohtajaa vastaan viiden vuoden kuluessa päätöksestä tai toimenpiteestä, johon kanne perustuu.

Edellä tässä pykälässä säädetystä huolimatta kunnossapidosta tai sen laiminlyönnistä tai muutostyöstä aiheutuneen vahingon korvaamista koskeva 2 tai 6 §:n nojalla ajettava kanne voidaan nostaa osakkeenomistajaa tai yhtiötä vastaan vanhentumislain 7 §:ssä säädettyssä ajassa.

11 § Pakottavuus

Yhtiöjärjestyksessä ei voida rajoittaa yhtiön tai muun henkilön tämän luvun tai tilintarkastuslain 51 §:n mukais- ta oikeutta vahingonkorvaukseen.

25 luku: Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus

1 § Lunastusvelvollisuus

Osakkeenomistaja on toisen osakkeenomistajan kanteesta velvoitettava määräajassa lunastamaan tämän osakkeet, jos:

- 1) osakkeenomistaja on tahallaan väärinkäyttänyt vaikutusvaltaansa yhtiössä myötävaikuttamalla 1 luvun 10 §:ssä säädetyn yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen päätökseen taikka muuhun tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen; sekä
- 2) toisen osakkeenomistajan oikeussuoja edellyttää lunastamista, kun otetaan huomioon todennäköisyys 1 kohdassa tarkoitetun menettelyn jatkumiselle sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Lunastushinnaksi on määrättävä se käypä hinta, joka osakkeella olisi ilman vaikutusvallan väärinkäyttöä.

26 luku: Riitojen ratkaiseminen

Oikeudenkäynti tuomioistuimessa

1 § Toimivaltaiset tuomioistuimet

Sen lisäksi, mitä oikeudenkäymiskaaren 10 luvun 1 §:ssä säädetään, tämän lain soveltamista koskevassa riita-asiassa kanteen saa panna vireille yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa.

2 § Kiireellisinä käsiteltävät asiat

Maksua tai turvaavaa vakuutta koskeva asia on käsiteltävä kiireellisesti, jos sitä koskeva tuomio on rekisteröinnin edellytys 17 luvun 5 §:n, 19 luvun 15 §:n, 20 luvun 15 §:n tai 21 luvun 5 §:n mukaan.

Edellä 23 luvussa tarkoitettu päätöksen pätemättömyyttä koskeva asia on käsiteltävä kiireellisesti.

Välimiesmenettely

3 § Yhtiöjärjestykseen perustuva välimiesmenettely

Yhtiöjärjestyksen määräys riidan käsittelemisestä välimiesmenettelyssä sitoo yhtiötä, osakkeenomistajaa, hallitusta, hallituksen jäsentä, isännöitsijää sekä tilintarkastajaa ja toiminnantarkastajaa välityssopimuksen tavoin niin kuin välimiesmenettelystä annetussa laissa (967/1992) säädetään. Yhtiöjärjestyksen määräys 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta lunastuslausekkeesta johtuvan lunastusoi-keutta tai lunastushintaa koskevan riidan käsittelemisestä välimiesmenettelyssä sitoo vastaavasti sellaisen riidan osapuolia.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua yhtiöjärjestysmääräystä sovelletaan kuitenkin ainoastaan kanteeseen, jonka peruste on määräyksen rekisteröimisen jälkeiseltä ajalta.

Muut säännökset

4 § Ratkaisusta ilmoittaminen

Jos ratkaisu koskee kaupparekisteriin merkittävää seikkaa, tuomioistuimen tai välimiesoikeuden on ilman aiheutonta viivytystä ilmoitettava ratkaisustaan rekisteriviranomaiselle. Tuomioistuimen on ilmoitettava rekisteriin merkittäväksi myös tieto ratkaisunsa lainvoimaisuudesta.

27 luku: Rangaistussäännökset

1 § Asunto-osakeyhtiörikos

Joka tahallaan

- 1) rikkoo 19 luvun 4 §:ssä tai 20 luvun 4 §:ssä tarkoitetun tilintarkastajan lausunnon laatimista koskevia säännöksiä,
- 2) osakkeenomistajan tai velkojien suojaa loukaten jakaa yhtiön varoja tämän lain säännösten vastaisesti taikka
- 3) antaa rahalainan tai vakuuden 11 luvun 7 §:n vastaisesti,

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, asunto-osakeyhtiörikoksesta sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi.

2 § Asunto-osakeyhtiörikkomus

Joka tahallaan

- 1) laiminlyö osakeluettelon pitämisen taikka sen nähtävänä pitämisen,
- 2) rikkoo 6 luvun 23 §:n 4 momentin yhtiökokouksen pöytäkirjan nähtävänä pitämistä koskevaa säännöstä taikka
- 3) rikkoo tämän lain säännöksiä tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen laatimisesta taikka yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,

on tuomittava, jollei teko ole vähäinen tai siitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, asunto-osakeyhtiörikkomuksesta sakkoon.

Asunto-osakeyhtiörikkomuksesta tuomitaan myös se, joka törkeästä huolimattomuudesta menettelee 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

VIII OSA: ERINÄISET SÄÄNNÖKSET

28 luku: Lain soveltaminen kiinteistöosaakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1 § Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityyn keskinäiseen kiinteistöosaakeyhtiöön, jollei tässä laissa tai muussa laissa säädetä toisin.

Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

Jos keskinäistä kiinteistöosaakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 1992, tätä lakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.

2 § Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö

Keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

3 § Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön

Muun osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan tätä lakia tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä, jos osa yhtiön osakeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

4 § Päätös tämän lain soveltamisesta

Yhtiökokouksen päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että osakeyhtiöön sovelletaan tätä lakia, sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Yhtiökokouksen päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että yhtiöön ei sovelleta tätä lakia tai sen tiettyjä säännöksiä, sovelletaan tämän lain 6 luvun säännöksiä yhtiöjärjestyksen ja yhtiömuodon muuttamisesta.

29 luku: Voimaantulo

1 § Voimaantulosäännös

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

LAKI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VOIMAANTULOSTA

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 § Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009), jäljempänä uusi laki, tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010. Uuden lain 7 luvun 20 §:n 2 momentin säännös yhteisön valitsemisesta isännöitsijäksi tulee kuitenkin voimaan vasta valtioneuvoston asetuksella säädettyinä ajankohtana.

Uudella lailla kumotaan 17 päivänä toukokuuta 1991 annettu asunto-osakeyhtiölaki (809/1991) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen, jäljempänä vanha laki.

Uutta lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa perustettuun asunto-osakeyhtiöön, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan vanhan lain säännökseen tai muutoin tarkoitetaan vanhan lain säännöstä, sen sijasta sovelletaan sen tilalle tullutta uuden lain säännöstä.

2 § Vähimmäisosakepääoma

Uuden lain 1 luvun 7 §:n 1 momentin säännöstä asunto-osakeyhtiön vähimmäispääomasta ei sovelleta aikaisemmin rekisteröityyn yhtiöön, jonka osakepääoma uuden lain tullessa voimaan on alle 2 500 euroa. Tällainen yhtiö ei kuitenkaan saa päättää alentaa osakepääomaansa, jos se alentamisen jälkeen olisi alle 2 500 euroa.

3 § Kunnossapitovastuu

(Kumottu)

4 § Yhtiön perustaminen

Yhtiön perustamiseen ja rekisteröimiseen sovelletaan vanhaa lakia, jos perustamiskirja on allekirjoitettu ennen uuden lain voimaantuloa eikä tästä laista johdu muuta.

5 § Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestykseen sisältyvän uuden lain vastaisen määräyksen sijasta noudatetaan uutta lakia, jollei tästä laista johdu muuta. Uuden lain vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos uuden lain mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi. Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksen pinta-alatietoja ei tarvitse muuttaa uuden lain mukaisiksi silloin, kun ilmoitetaan rekisteröitäväksi muu yhtiöjärjestyksen muutos.

Uuden lain voimaantulon jälkeen rekisteröitäväksi ilmoitettua uuden lain vastaista yhtiöjärjестystä ei voida rekisteröidä, ellei tästä laista johdu muuta.

Yhtiö voi uuden lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sen voimaantuloa, päättää yhtiöjärjestyksensä muuttamisesta uuden lain mukaiseksi noudattaen uutta lakia. Päätös voidaan ilmoittaa rekisteröitäväksi ennen uuden lain voimaantuloa ja rekisteröidä siten, että yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan samana päivänä kuin uusi laki.

Omien osakkeiden hankintaa tai lunastusta koskevaan päätökseen sovelletaan sellaista tiukempaa yhtiöjärjestyksessä määrättyä päätösvaatimusta, joka koskee vanhan lain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettujen omien osakkeiden lunastustarjouksen tekemistä.

6 § Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin

Yhtiön osakepääoma ja osakkeen nimellisarvo voivat olla Suomen markan määräisiä, jos yhtiön perustamiskirja on allekirjoitettu ennen 1 päivää tammikuuta 2002. Osakepääoman ja nimellisarvon muuttamiseen euromääräisiksi sovelletaan, mitä osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain (824/1998) siirtymäsäännöksen 7 momentissa säädetään.

Jos osake on siirtynyt ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan yhtiöjärjestyksessä olevaan lunastuslausekkeeseen vanhan lain säännöksiä. Uuden lain voimaantulon jälkeen siirtyvää osaketta koskevaan uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettuun yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen sovelletaan uuden lain säännöksiä.

Jos osakkeen hankkimista rajoittava määräys on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa, on siihen sovellettava niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen uuden lain voimaantuloa. Sama koskee muuta kuin uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua osakkeen luovuttamista rajoittavaa määräystä, joka on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa.

Ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn asunto-osakeyhtiöön ja uuden lain 1 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuun osakeyhtiöön sovelletaan uuden lain 2 luvun 1 §:n ja 6 luvun 13 §:n sijasta osakeyhtiölain (624/2006) 3 luvun 1, 3 ja 4 §:ää. Ennen vuotta 1992 rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevaa määräystä osakkeiden tuottamasta äänimäärästä sovelletaan uuden lain 6 luvun 13 §:n 1 momentin estämättä.

7 § Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet

Jos osakkeen tuottama oikeus määräytyy vanhan lain 4 §:n mukaisen kirjanpidollisen vasta-arvon perusteella, oikeuden perusteena pidetään uuden lain tultua voimaan sitä kirjanpidollista vasta-arvoa, joka osakkeella

on ennen uuden lain voimaantuloa. Sellaisen oikeuden perustetta voidaan uuden lain tultua voimaan muuttaa ainoastaan muuttamalla yhtiöjärjestyä.

8 § Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

Osakekirja, osakeanti- ja osinkolippu, väliaikaistodistus sekä osakeantitodistus, joka on pätevä uuden lain tultua voimaan, on edelleen pätevä.

Osakekirja on täydennettävä sisällöltään uuden lain 2 luvun 7 §:n 2 ja 3 momentin mukaiseksi, jos se esitetään yhtiölle tai yhtiö luovuttaa sen hallustaan uuden lain tultua voimaan.

Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 rekisteröityyn yhtiöön ei sovelleta osakekirjaa koskevaa uuden lain 2 luvun 6 §:n 1 momenttia, ellei yhtiön kaikista osakkeista anneta uusia osakekirjoja.

9 § Yhtiökokous

Jos yhtiökokouksen päätös on tehty ennen uuden lain voimaantuloa, päätettyyn asiaan ja siihen liittyviin rekisteröinteihin sekä muihin menettelyihin sovelletaan vanhaa lakia, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos yhtiökokouksen päätös tehdään uuden lain tultua voimaan, kokouskutsuun, kokousasiakirjoihin sekä kokoukseen ilmoittautumiseen ja osallistumiseen sovelletaan uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa, jollei tästä laista johdu.

Yhtiö voi uuden lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sen voimaantuloa, tehdä uuden lain 6 luvun 32—35 ja 37 §:ssä tarkoitetun päätöksen noudattaen uutta lakia. Jos päätös on ilmoitettava rekisteröitäväksi, ilmoitus voidaan tehdä ennen uuden lain voimaantuloa ja rekisteröidä siten, että päätös tulee voimaan samana päivänä kuin uusi laki. Muu päätös voidaan panna täytäntöön uuden lain tultua voimaan.

Uuden lain 6 luvun 18 §:n säännöstä aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun yhtiökokouksen koollekutsumista koskeva hakemus tehdään aluehallintovirastolle uuden lain tultua voimaan.

10 § Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla

Jos hallitus tekee yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla päätöksen ennen uuden lain voimaantuloa, päätettyyn asiaan ja siihen liittyviin rekisteröinteihin sekä muihin menettelyihin sovelletaan vanhaa lakia, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos yhtiökokous on ennen uuden lain voimaantuloa päättänyt vanhan lain mukaisesta uusmerkinnästä, omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta taikka omien osakkeiden luovuttamista koskevasta valtuutuksesta hallitukselle, valtuutus oikeuttaa hallituksen lain voimaantulon jälkeen päättämään vastavista toimenpiteistä uuden lain mukaisesti.

Yhtiökokous voi uuden lain vahvistamisen jälkeen uuden lain mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista, optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta, osakepääoman korottamisesta, osingon tai vapaan oman pääoman rahaston jakamisesta taikka omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta lain voimaantulon jälkeen. Menettelyyn yhtiökokouksessa sovelletaan tällöin uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa lukuun ottamatta kokouskutsun toimittamista ja -aikaa sekä asiakirjojen nähtävillä pitämisen tapaa koskevia säännöksiä.

11 § Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Uuden lain toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan sellaisen tilikauden tarkastukseen, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole lain perusteella velvollisuutta valita tilintarkastuslaissa (459/2007) tarkoitettua tilintarkastajaa, yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otettujen tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevien määräysten perusteella yhtiön on valittava toiminnantarkastaja tai tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastaja ja tilintarkastusta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten katsotaan koskevan tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta. Vastaavasti toiminnantarkastajan voi valita toiseksi tarkastajaksi yhtiö, joka on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan ja jonka yhtiöjärjestykseen on otettu ennen tämän lain voimaantuloa määräys useammasta tilintarkastajasta. Jos yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun määräyksen perusteella yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiö ei ole velvollinen valitsemaan toiminnantarkastajaa. Yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilinpäätöksen laatimisen ajankohtaa koskevan määräyksen sijasta sovelletaan kirjanpitolain (1336/1997) 3 luvun 6 §:n säännöstä tilinpäätöksen laatimisajankohdasta.

12 § Erityinen tarkastus

Uuden lain 9 luvun 13 §:n 3 momentin säännöstä aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun erityistä tarkastusta koskeva hakemus tehdään aluehallintovirastolle uuden lain tultua voimaan.

13 § Vararahasto

Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 syntynyt vararahasto on esitettävä asunto-osakeyhtiön omassa pääomassa sen ehtoja vastaavalla tavalla.

Jos vararahasto on sidottua pääomaa, sovelletaan sen alentamiseen, mitä osakepääoman alentamisesta säädetään uuden lain 11 ja 17 luvussa, lukuun ottamatta 17 luvun 1 §:n 1 momentin toista virkettä ja 6 §:ää.

Osakepääomaa voidaan korottaa siirtämällä varoja myös sellaisesta vararahastosta, joka sen ehtojen mukaan on sidottua pääomaa, noudattaen uuden lain 15 luvun säännöksiä rahastokorotuksesta. Tällaista osakepääoman korotusta ei oteta huomioon uuden lain 17 luvun 2 §:ää sovellettaessa.

14 § Tilinpäätös ja toimintakertomus

Uuden lain 10 luvun 5—10 §:ää sovelletaan viimeistään siltä tilikaudelta, joka alkaa lain tultua voimaan. Yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilintarkastuskertomuksen antamisen ajankohtaa koskevan määräyksen sijasta sovelletaan tilintarkastuslain 15 §:n säännöstä tilintarkastuskertomuksen antamisajankohdasta.

15 § Pääomalaina

Jos sopimus vanhan lain mukaisesta pääomalainasta on tehty ennen uuden lain voimaantuloa, laina katsotaan pääomalainaksi myös uutta lakia sovellettaessa. Jollei toisin sovita, sellaiseen lainaan sovelletaan uuden lain 16 luvun 1 §:n 1 momentin mukaisten maksuehtojen sijasta edelleen osakeyhtiölain voimaan tullessa voimassa olleen osakeyhtiölain (734/1978) 5 luvun 1 §:n 1 momentin mukaisia maksuehtoja konsernitaseeseen perustuvia maksurajoituksia lukuun ottamatta. Lainaan sovelletaan kuitenkin uuden lain 16 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista vakuuden antamista koskevaa kieltoa.

16 § Varojen jakaminen

Velvollisuuteen palauttaa yhtiöstä laittomasti jaetut varat sovelletaan vanhaa lakia, jos jako pannaan täytäntöön ennen uuden lain voimaantuloa.

Jos yhtiön taseessa on aktivoituja perustamismenoja, jotka poistetaan ennen 31 päivää joulukuuta 2004 voimassa olleiden kirjanpitolain säännösten mukaan vaikutusaikanaan, niitä vastaava määrä otetaan uuden lain 11 luvun 5 §:ää sovellettaessa huomioon jakokelvottomana eränä.

17 § Sulautuminen

Sulautumiseen sovelletaan vanhaa lakia, jos sulautumissuunnitelma ilmoitetaan rekisteröitäväksi ennen

uuden lain voimaantuloa. Muussa tapauksessa sulautumiseen sovelletaan uutta lakia.

18 § Yhtiön purkaminen

Ennen uuden lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen perustuva selvitystila tai rekisteristä poistaminen pysyy edelleen voimassa, ja siihen sovelletaan vanhaa lakia. Yhtiökokouksen päätökseen perustuva selvitystila voidaan kuitenkin uuden lain tultua voimaan päättää lopettaa siten kuin uuden lain 22 luvun 19 §:ssä säädetään.

19 § Päätöksen pätemättömyys

Ennen uuden lain voimaantuloa tehdyn päätöksen pätemättömyyttä koskevan moitekanteen tai muun vaatimuksen käsittelemiseen ja ratkaisemiseen sovelletaan vanhaa lakia, jollei tästä laista johdu muuta.

20 § Vahingonkorvaus

Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen uuden lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan vanhaa lakia.

21 § Riitojen ratkaiseminen

Välimiesmenettelyä koskevaan määräykseen, joka on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan vanhaa lakia.

22 § Vanhan lain aikana annettu laina

Jos asunto-osakeyhtiöllä on uuden lain voimaan tullessa vanhan lain 76 §:n 3 momentin mukaisesti annettu laina, siihen ei sovelleta uuden lain 11 luvun 7 §:ää, jos laina tai vakuus on annettu ennen uuden lain voimaantuloa eikä sen ehtoja muuteta uuden lain voimaantulon jälkeen.

23 § Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

VALTIONEUVOSTON ASETUS OSAKEHUONEISTOJEN PINTA-ALAN MITTAUSTAVASTA JA ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSESTA

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministerin esittelystä, säädetään 22 päivänä joulukuuta 2009 annetun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 13 §:n ja 7 luvun 27 §:n nojalla:

1 § Pinta-alan laskeminen

Rakennusalalla yleisesti hyväksyttynä huoneiston pinta-alan mittaustapana pidetään standardissa SFS 5139 (Rakennuksen pinta-alat) määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää.

2 § Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistuksen antajasta ja todistuksen saamiseen oikeutetusta säädetään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 7 luvun 27 §:n 1 momentissa. Vuokrausta varten annettavasta isännöitsijäntodistuksesta säädetään tämän asetuksen 8 §:ssä.

Isännöitsijäntodistus on tiivistelmä 3—7 §:ssä tarkoitettuja tietoja. Todistuksen liitteenä annetaan kuitenkin 6 §:n 2 momentissa tarkoitettut tiedot ja liitteenä voidaan antaa myös 4 §:n 11 kohdassa ja 6 §:n 1 kohdassa tarkoitettujen lainaosuus- ja lainatietojen erittelyt sekä 5 §:n 9 ja 13 kohdassa ja 7 §:n 4 kohdassa tarkoitettut tiedot. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä todistukseen on liitettävä jäljennökset 3—7 §:ssä tarkoitetuista muista asiakirjoista.

Tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen päiväyksen ajankohtana yhtiön käytettävissä olevien tietojen perus-

teella. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä tiedot osaketta koskevasta lainaosuudesta voidaan kuitenkin antaa isännöitsijäntodistuksesta ilmenevän sellaisen muun ajankohdan tietojen perusteella, joka on viimeksi päättäneen tilikauden jälkeen. Osakehuoneistossa tehtyjen 4 §:n 14 kohdassa tarkoitettujen kunnossapito- ja muutostöiden osalta todistuksessa on mainittava, mistä ajankohdasta lähtien yhtiön tiedossa olevia töitä todistus koskee. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä isännöitsijäntodistuksen voi antaa ilman tilinpäätös-, toimintakertomus-, talousarvio- ja energiatodistustietoja tai siten, että isännöitsijäntodistus sisältää vain energiatodistustiedot. Tällaisesta pyynnöstä ja tietojen puuttumisesta on mainittava isännöitsijäntodistuksessa.

Isännöitsijäntodistus on päivättävä ja isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan allekirjoitettava. Isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan isännöitsijäntodistuksen. Isännöitsijäntodistuksesta perittävästä maksusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 3 momentissa.

3 § Todistuksen ja sen kohteen yksilöinti

Todistuksen ja sen kohteen yksilöimiseksi isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) yhtiön nimi, yritys- ja yhteisötunnus ja rekisteröintipäivä;
- 2) kiinteistön sijaintipaikan osoite;
- 3) yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä sekä osakehuoneiston tunnus ja mahdollinen muu osakehuoneiston yksilöimiseksi tarpeellinen sijaintitieto;
- 4) isännöitsijän ja, jos isännöitsijä on yhteisö, päävastuullisen isännöitsijän, tai jollei yhtiöllä ole isännöitsijää, hallituksen puheenjohtajan nimi ja osoite.

4 § Tiedot osakehuoneistosta

Osakehuoneistosta isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus ja siitä mahdollisesti poikkeava voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus;
- 2) huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala ja tieto siitä, onko pinta-ala mitattu 1 §:ssä tarkoitettulla tavalla;
- 3) yhtiöjärjestyksen mukainen ja mahdollinen osakkeenomistajan ilmoittama huoneiden lukumäärä tarvittaessa eriteltyinä;
- 4) muut tilat, kuten varastotilat, autopaikka ja piha-alue, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan ja hallinnan peruste, sekä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, näiden tilojen pinta-ala ja sijainti;
- 5) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä;

6) maininta yhtiöjärjestyksessä olevasta lunastuslausekkeesta ja lunastukseen oikeutetuista, muusta yhtiöjärjestyksessä olevasta osakkeiden luovuttamista koskevasta rajoituksesta sekä osakeluetteloon merkityistä muista osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuvista käyttö- tai luovutusrajoituksista, kuten yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain (235/1991) soveltamisesta yhtiöön ja yhtiön osakkeiden luovutuksen rajoittamisesta mainitussa laissa säädetyllä tavalla;

7) maininta yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoajaksi sekä tieto siitä, onko osakehuoneisto jo yhtiön toimesta vuokrattu;

8) osakehuoneistosta suoritettavan yhtiövastikkeen määrä tarvittaessa eriteltyinä ja vastikeperuste;

9) yhtiölle suoritettavat muut maksut ja, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään huoneiston hallintaan ottamista ja osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevien asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamisesta maksuun, maininta siitä;

10) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi huoneiston osalta;

11) osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois, eriteltyinä lainoittain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä maksuhetken alijäämä tai ylijäämä, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa;

12) osakkeenomistajan erääntyneiden, maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä ja sellaisten muiden maksujen määrä, joihin sovelletaan yhtiöjärjestyksen perusteella asunto-osakeyhtiölain säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta ja osakkeen uuden omistajan vastuusta;

13) maininta yhtiön tiedossa olevista yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista osakehuoneiston käytön tai käyttökustannusten kannalta olennaisista vioista ja puutteista;

14) maininta yhtiön tiedossa olevista asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:ssä tarkoitetuista kunnossapitotöistä ja 5 luvun 2 §:ssä tarkoitetuista muutostöistä ja töitä koskevien ilmoitusten päivämäärät sekä vastaavat tiedot sellaisista yhtiön kunnossapito- ja muutostöistä, jotka koskevat osakehuoneiston sisäosia;

15) maininta siitä, että yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön.

5 § Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista

Yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) yhtiön hallitseman kiinteistön tai kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja pinta- alat;
- 2) kiinteistön hallinnan peruste ja hallintaan mahdollisesti liittyvä lunastusoikeus;
- 3) jos yhtiö hallitsee kiinteistöä vuokrasopimuksen nojalla, on mainittava myös vuokranantaja, vuokrasuhteen päättymisaika, vuosivuokran määrä ja tarkistusperuste sekä mahdollinen yhtiön tai osakkeenomistajan lunastusoikeus ja tieto lunastusoikeuden käyttämisestä sekä osakehuoneistojen erilainen vastuu vuokran maksamisesta;
- 4) yhtiön rakennusten lukumäärä, käyttöönottovuosi, talotyyppi, pääasiallinen rakennusaine, kattotyyppi, kate, lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto- ja tietoliikennejärjestelmät ja tieto rakennuksessa olevista hisseistä;
- 5) rakennuksen tai rakennusten kerrosala, tilavuus sekä kerrosten ja porrashuoneiden lukumäärä;
- 6) jos kiinteistön tai rakennuksen hallinta perustuu yhteisomistukseen, on mainittava myös muut yhteisomistajat ja näiden omistusosuudet sekä yhteisomistuksen ehdot ja tiedot hallinnanjakosopimuksen rekisteröinnistä;
- 7) osakehuoneistojen lukumäärä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön osakkeiden lukumäärä jaoteltuna asuinosaosakehuoneistojen ja muiden osakehuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin;
- 8) yhtiön pysyvässä hallinnassa olevat huoneistot ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala sekä yhtiön pysyvässä hallinnassa olevien autopaikkojen tyypit ja lukumäärä ja muut osakkeenomistajien käytössä olevat tilat;
- 9) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta;
- 10) maininta siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta, ja mahdollisen suunnitelman pääasiallinen sisältö;
- 11) maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja – tutkimuksista ja sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;
- 12) sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset ja yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin;
- 13) asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden valmistumisajankohdista.

6 § Tiedot yhtiön taloudesta

Yhtiön taloudesta isännöitsijäntodistuksessa on oltava:

- 1) yhtiön nostamien lainojen määrä eriteltynä lainoittain ja siten, että erittelystä selviää, mihin hankkeeseen tai

tarkoitukseen laina on tarkoitettu ja maininta siitä, voiko osakas maksaa osuutensa lainasta pois, sekä yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista samat tiedot ja arvio siitä, milloin laina nostetaan;

- 2) yhtiöjärjestyksen mukaiset yhtiövastikkeen määräämisen perusteet ja tieto siitä, kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan sekä vastikkeiden suuruus;
- 3) maininta siitä, onko yhtiö hakeutunut arvonnalisäverovelvolliseksi;
- 4) tiedot yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta.

Isännöitsijäntodistukseen on liitettävä viimeksi laadittu ja vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio ja, jos yhtiössä on oltava tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja, yhtiölle annettu tilintarkastuskertomus ja toiminnan- tarkastuskertomus, sekä pyydettyä yhtiöjärjestys.

7 § Muut tiedot

Muina tietoina isännöitsijäntodistukseen on merkittävä:

- 1) tiedot yhtiön kiinteistönhoidosta ja isännöinnistä;
- 2) tieto yhtiön osakekirjojen painamisesta;
- 3) tiedot yhtiön rakennusten energiatodistuksesta;
- 4) tiedot osakeantivaltuutuksesta ja optio- tai muiden erityisen oikeuden osakkeisiin tuottavan oikeuden antamista koskevasta valtuutuksesta;
- 5) maininta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamiseksi ja kanteessa tarkoitettua yhtiöjärjestyksen kohdasta;
- 6) tiedot sellaisista yhtiön tiedossa olevista muista seikoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen tai käyttökustannuksiin.

8 § Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten

Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä osakehuoneiston vuokrausta varten voi antaa isännöitsijäntodistuksen, joka sisältää 3—7 §:ssä tarkoitettut tiedot lukuun ottamatta 4 §:n 8, 11, 14 ja 15 kohdan, 5 §:n 2, 3, 5—7 ja 11 kohdan, 6 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan ja 2 momentin sekä 7 §:n 2, 4 ja 5 kohdan mukaisia tietoja.

Tällaisesta isännöitsijäntodistuksesta on käytävä selvästi ilmi, että todistus on tarkoitettu vain vuokrausta varten ja että todistuksessa on vain osa 3—7 §:ssä tarkoitetuista tiedoista.

9 § Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

Velvollisuus antaa 4 §:n 14 kohdassa tarkoitettut tiedot kunnossapito- ja muutostyöstä koskee työtä, josta ilmoitetaan yhtiölle asetuksen voimaantulon jälkeen.