

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 Suomen lain mukaan rekisteröityihin 2 §:ssä tarkoitettuihin asunto-osakeyhtiöihin, jollei tässä tai muussa laissa säädetä toisin.

Tämän lain soveltamisesta keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön säädetään 28 luvussa.

2 §

Asunto-osakeyhtiö

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

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

Tässä laissa asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan myös sellaista ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityä osakeyhtiötä, jossa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksellä varattu osakkeenomistajille 1 ja 2 momentissa tarkoitetulla tavalla.

3 §

Huoneisto ja muut osakashallinnassa olevat tilat

Tämän lain säännöksiä huoneistosta sovelletaan sellaiseen huoneistoon ja muuhun rakennuksen tai kiinteistön osaan, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden.

Osakkeet tuottavat hallintaoikeuden myös sellaiseen parvekkeeseen, jolle on kulkuyhteys vain siitä huoneistosta, johon osakkeet tuottavat hallintaoikeuden. Hallintaoikeudesta voidaan määrätä toisin yhtiöjärjestyksessä.

4 §

Huoneiston luovuttaminen toisen käyttöön

Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa huoneisto 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 muusta kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvästä yhtiön toiminnasta.

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

Rakennuksen tai huoneiston uudelleen rakentamisesta säädetään 6 luvun 38 §:ssä.

6 §

Oikeushenkilöllisyys ja osakkeenomistajan maksuvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröinnillä. Yhtiön perustamisesta ja rekisteröinnistä säädetään 11 luvussa.

Yhtiövastikkeesta ja muusta yhtiöjärjestykseen perustuvasta 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 8 000 euroa.

Yhtiön varoja voidaan jakaa vain siten kuin 11 luvussa säädetään.

8 §

Osakkeen luovutettavuus

Osake voidaan rajoituksitta luovuttaa ja hankkia, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Osakkeista sekä niiden luovuttamisesta ja hankkimisesta säädetään 2 luvussa.

9 §

Enemmistöperiaate

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

10 §

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 taikka hyvän tavan vastainen.

Yhtiöjärjestys

13 §

Yhtiöjärjestyksen sisältö

Asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jossa on aina oltava:

- 1) yhtiön toiminimi;
- 2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;
- 3) yhtiön tarkoituksensa toteuttamiseksi hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;
- 4) huoneiston tai osakkeen omistuksen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevan muun tilan sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennus- alalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;

5) järjestysnumerolla yksilöitynä mitkä osakkeet (*osakeryhmä*) tuottavat oikeuden hallita mitään huoneistoa tai

muuta tilaa, jolloin osakeryhmä voi käsittää myös vain yhden osakkeen;

6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot ja muut 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.

Tilikaudesta on määrättävä joko yhtiöjärjestyksessä tai 11 luvun 1 §:ssä tarkoitetussa perustamissopimuksessa.

Oikeusministeriön asetuksella voidaan määrätä 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 ei ole oikeutta käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia, ennen kuin hänet on merkitty 15 §:n 1 momentissa tar-

koitettuun osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut saantonsa yhtiölle ja esittänyt siitä luotettavan selvityksen. Tämä ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla osakekirja tai muu yhtiön antama erityinen todistus.

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

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

Osakkeesta yhtiötä perustettaessa ja uusia osakkeita annettaessa osakepääomaan merkittävästä määrästä (*kirjanpidollinen vasta-arvo*) säädetään 2 luvun 4 §:ssä, 12 luvun 6 §:n 1 momentissa ja 13 luvun 7 §:n 1 momentissa. Kirjanpidollinen vasta-arvo voi olla eri osakkeilla eri suuruinen.

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

Jos yhtiön osakkeilla on nimellisarvo, yhtiötä perustettaessa osakepääomaan on merkittävä kunkin osakkeen osalta vähintään nimellisarvon määrä. Vastaavasti kun annetaan uusia osakkeita osakeannilla tai optio-oikeuksien nojalla, osakepääomaa on samalla ko-

rotettava vähintään annettavien osakkeiden nimellisarvon määrällä. Osakepääomaa ei saa alentaa niin, että se olisi vähemmän kuin osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo.

Osakkeen luovutettavuus

4 §

Sallitut vaihdannarajoituslausekkeet

Yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa oikeutta luovuttaa ja hankkia osake vain 5 §:n mukaisesti.

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 muulta omistajalta kuin yhtiöltä toiselle siirtyvä osake. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä on lunastusoikeus.

Jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin, lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

1) lunastusoikeus koskee kaikkia saantoja. Lunastusoikeus ei kuitenkaan koske saantoa, jossa vastaanottaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja tai osakkeen edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso, eikä saantoa, jossa osakkeet on saatu testamentin perusteella;

2) saman saannon kohteena olevat osakkeet on kaikki lunastettava;

3) lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jona vastikkeellisessa saannossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovittua hintaa;

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;

6) yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen ja hallitus ratkaisee muiden lunastukseen oikeutettujen keskinäisen etuoikeuden arvalla; sekä

7) lunastushinta on suoritettava kuukauden kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, milloin lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Edellä 2 momentin 4, 5 ja 7 kohdassa tarkoitettuja määräaikoja ei voida yhtiöjärjestyksessä pidentää.

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 varoja jaettaessa ja etuoikeus osakeannissa. Tänä aikana häneen sovelletaan osakkeenomistajaa koskevia yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiövastikkeen 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 posti- tai pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siir-

rettäväksi tai täyttänyt maksun suorittamiseksi vastaavan toimen. 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 23 luvun 4 §:ssä säädetään.

Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

6 §

Osakekirjan antaminen

Osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja, joka on painettu asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

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

7 §

Osakekirjan sisältö

Osakekirja voidaan asettaa vain nimetyille henkilöille.

Osakekirjassa on oltava:

1) yhtiön toiminimi sekä yritys- ja yhteisötunnus;

2) osakkeiden järjestysnumerot, tai osakkeiden lukumäärä ja osakekirjan järjestysnumero;

3) minkä huoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa;

4) maininta tämän luvun 5 §:n mukaisesta lunastuslausekkeesta, jos sellainen määräys on yhtiöjärjestyksessä.

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 hallinto-oikeuden kohde tai muu osakkeenomistajien oikeuksiin vaikuttava seikka muuttuu yhtiöjärjestyksen muutoksen vuoksi taikka osake mitätöidään; tai

2) varoja jaetaan tai osakkeita annetaan osakekirjan esittämistä vastaan; tai

3) 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu todistus annetaan osakekirjan esittämistä vastaan.

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

9 §

Osakekirjan vaihtaminen

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

10 §

Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

Ennen osakekirjan antamista yhtiö voi antaa todistuksen, joka koskee oikeutta yhteen tai useampaan osakkeeseen ja joka sisältää ehdon osakekirjan antamisesta ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan (*väliaikais-*

todistus). Todistukseen on pyynnöstä tehtävä merkintä osakkeesta suorite-
tuista maksuista. Todistuksesta on muuten voimassa, mitä 8 §:ssä säädetään osakekirjasta.

Yhtiö voi antaa todistuksen optio-oikeudesta (*optiotodistus*) taikka muun vastaavanlaista oikeutta osoittavan todistuksen, joka sisältää ehdon oikeuden käyttämisestä ainoastaan todistuksen palauttamista vastaan. Todistuksen tulee sisältää osakkeiden merkinnän tai muun oikeuden käyttämisen ehdot. Todistuksen allekirjoittamisesta on voimassa, mitä 7 §:n 3 momentissa säädetään osakekirjasta.

Varojen jakaminen voidaan toteuttaa myös osakekirjoihin kuuluvia osinkolippuja käyttämällä.

11 §

Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin

Jos osakekirja, väliaikaistodistus tai nimetylle henkilölle asetettu 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu todistus luovutetaan tai pantataan, sovelletaan vastaavasti, mitä velkakirjalain (622/1947) 13, 14 ja 22 §:ssä säädetään nimetylle henkilölle tai hänen määräämälleen asetetuista velkakirjoista. Osakekirjan tai väliaikaistodistuksen haltija, joka yhtiön asiakirjaan tekemän merkinnän tai isännöitsijäntodistuksen mukaan on osakkeenomistajana merkitty osakeluetteloon, rinnastetaan tällöin siihen, jolla velkakirjalain 13 §:n 2 momentin mukaan edellytetään olevan velkakirjan osoittama oikeus. Sellaiseen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettuun todistukseen, jota ei ole asetettu nimetylle henkilölle, sovelletaan velkakirjalain 13, 14 ja 22 §:n säännöksiä haltijavelkakirjoista.

Osakeluettelo

12 §

Osakeluettelo

Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa. Siihen merkitään

1) kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerojärjestyksessä;

2) huoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden,

3) osakekirjojen antamispäivä,

4) osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty; sekä

5) muussa laissa siihen merkittäväksi säädetty tiedot ja vaadittaessa huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus.

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

13 §

Saannon merkitseminen osakeluetteloon

Osakkeen saajan yhtiölle ilmoittama saanto sekä muu osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskeva yhtiölle ilmoitettu muutos on viivytyksettä merkittävä osakeluetteloon. Ennen merkintää saannosta ja varainsiirtoveron suorittamisesta on esitettävä luotettava selvitys. Merkintä on päivättävä. Jos osakkeeseen kohdistuu 5 §:ssä tarkoitettu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä.

Jos osakkeen viimeinen luovutus on merkitty osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen avoimella siirrolla, osakekirjaan tai väliaikaistodistukseen on kirjoitettava uuden osakkeenomistajan nimi ennen kuin saanto 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 saada yhtiön kulut korvattuaan 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, henkilötunnuksen 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 historiallista tai tieteellistä tutkimusta tai tilastointia varten.

3 luku

Yhtiövastike

Maksuvelvollisuus ja yhtiövastikeperuste

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 yhtiövastikkeen perintää koskevia 8 luvun säännöksiä ja osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevia tämän luvun 7 §:n säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun osakkeenomistajan

maksuvelvollisuus perustuu sopimukseen, joka koskee tiettyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvää käytönmaksua tai huoneistoissa käytettävien tiettyjen laitteiden tai muiden hyödykkeiden yhteishankintaa.

3 §

Erilaiset yhtiövastikkeet

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

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään rahoitusvastikkeesta, sillä katetaan kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta sekä yhtiön peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvat pitkävaikutteiset menot, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

4 §

Yhtiövastikkeen maksuperuste

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

5 §

Rakennuksen tai huoneiston tuhoutuminen

Jos huoneisto tuhoutuu niin, että sen kuntoon saattaminen vastaa rakentamista uudelleen, huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta vain huoneiston rakentamiskustannusten kattamiseksi sekä osallistumaan

hoito- ja ylläpitomenojen kattamiseen kohtuullisella osuudella, jota määrättäessä on otettava huomioon asumismahdollisuuden puuttuminen. Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen sovelletaan tätä momenttia siihen asti, kunnes tuhoutunut huoneisto on uudelleen rakennettu.

Maksuvelvollisuuden alkaminen sekä maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen

6 §

Maksuvelvollisuuden alkaminen

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

Osakkeen uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien.

7 §

Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä

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

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

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

8 §

Yhtiövastikkeen perusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen

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

Yhtiövastiketta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten muuttamisesta säädetään 6 luvun 27 ja 28 §:ssä.

II OSA

Kunnossapitovastuu ja muutostyöt

4 luku

Kunnossapitovastuu

1 §

Kunnossapitovastuu ja -oikeus

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuun jakamiseen osakkeenomistajien ja yhtiön kesken sovelletaan 2 ja 3 §:n säännöksiä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin vastuun jaosta.

Yhtiöllä on kuitenkin aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö.

Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajalle kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapitotyöhön tai uudistukseen ja se saattaa tapahtua osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta.

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

Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

2 §

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakkeiden perusteella hallinnassaan olevien tilojen sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat.

Osakkeenomistajan on hoidettava hallinnassaan olevia tiloja huolellisesti 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.

3 §

Yhtiön kunnossapitovastuu

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

Yhtiön on pidettävä kunnossa myös osakkeenomistajien hallinnassa olevien tilojen rakenteet ja eristeet. Yhtiön on lisäksi korjattava ne osakkeenomistajien hallinnassa olevien tilojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteessa olevan vian vuoksi tai muussa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa olevan vian vuoksi.

Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset järjestelmät.

Edellä 2 ja 3 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja järjestelmiä, jotka yhtiö on asentanut tai hyväksynyt vastuulleen. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan asennuksesta, joka vastaa yhtiön toteuttamaa tai hyväksymää

toimenpidettä ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään.

Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös 1 luvun 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun osakkeiden perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevan parvekkeen kohdalla.

4 §

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstään

Jos kunnossapitotyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, siitä on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle.

Jos kunnossapitotyö voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai hänen hallinnassaan olevien tilojen käyttämiseen, hallituksen tai isännöitsijän on annettava toiselle osakkeenomistajalle viipymättä tieto ilmoituksesta. Ilmoitus toiselle osakkeenomistajalle voidaan toimittaa yhtiölle ilmoitettuun osoitteeseen.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida hyvän rakennustavan noudattamista kunnossapitotyössä ja kunnossapidosta aiheutuvan vahingon tai muun haitan.

5 §

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huo-

neiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

6 §

Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

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

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

7 §

Kunnossapitotyön teettäminen osakshallinnassa olevissa tiloissa

Jos osakkeenomistaja lyö laimin lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja siitä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella.

Osakkeenomistaja voi teettää osakkeiden perusteella hallinnassaan olevissa tiloissa yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan

1) kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi, ja

2) kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin ottaen huo-

mioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

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

8 §

Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa

Osakkeenomistaja voi teettää yhtiön kustannuksella yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa,

1) jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston tai muun tilan käyttöä; ja

2) jos yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin ottaen huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

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

9 §

Kunnossapitotyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että työn valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.

5 luku

Muutostyöt

Osakkeenomistajan muutostyöt

1 §

Oikeus muutostyöhön huoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan mukaisia muutoksia huoneistossa ja muissa tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn huoneiston tai muun tilan käyttötarkoituksen mukainen.

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

Myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön sovelletaan tämän pykälän ja luvun 2-8 §:n säännöksiä.

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

2 §

Ilmoitus muutostyöstä

Jos muutostyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, siitä on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle.

Ilmoituksen antamiseen tiedoksi toiselle osakkeenomistajalle ja ilmoituksen sisältöön sovelletaan, mitä 4 luvun 4 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään

kunnossapitotyötä koskevasta ilmoituksesta.

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

3 §

Muutoksen kieltäminen ja ehdot

Jos muutostyö voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, yhtiö tai osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön.

Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan on kuitenkin suostuttava muutostyöhön, jos muutostyön kieltäminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toisaalta aiheutuvan haitan määrä ja toisaalta osakkeenomistajalle koituva hyöty. Suostumukseen voidaan liittää ehtoja, jotka ovat tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

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

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 muutostyöilmoituk-

sen käsittelemistä varten, ellei yhtiö tai toinen osakkeenomistaja hyväksy työn aloittamista aikaisemmin.

Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä. Työn sallimisesta ja työtä koskevista ehdoista tai työn kieltämisestä taikka kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan, on ilmoitettava muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle viivytyksettä sen jälkeen, kun yhtiö tai toinen osakkeenomistaja on saanut muutostyöilmoituksen. Kielteinen päätös on perusteltava. Osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiön on annettava ilmoitus kirjallisesti.

5 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa

Muutoksen toteuttamiseen liittyvään yhtiöjärjestyksen muuttamiseen sovelletaan 7 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 asettamin ehdoin olisi kohtuutonta ottaen huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla velvoitettava osakkeenomistaja korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti sekä määrättävä muut tarpeelliset ehdot.

7 §

Muutostyön valvonta

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

Yhtiön suostumuksella osakkeenomistaja voi tehdä muutoksia myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Yhtiön on suostuttava muutostyöhön, jos muutos on välttämätön yhtiöjärjestyksessä yksilöidyn huoneiston käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan harjoittamiseksi lainsäädännön tai viranomaismääräysten muuttumisen jälkeen

ja muutostyön kieltäminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Suostumukseen voidaan liittää ehtoja, jotka ovat tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Sama koskee yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen rajoissa tapahtuvan rakennusluvan mukaisen tai yhtiön hyväksymän toiminnan harjoittamiseksi välttämätöntä muutostyötä.

Muutostyötä koskevaan ilmoitukseen ja sen kieltämiseen, yhtiöjärjestyksen muutokseen, tarvittavien lupien hakeamiseen, selvityskustannuksiin, työn suorittamiseen ja valvontaan sovelletaan, mitä 2-7 §:ssä säädetään.

Myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sovelletaan tämän pykälän säännöksiä.

Yhtiön 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 voidaan toimittaa yhtiölle ilmoitettuun osoitteeseen.

Uudistusta koskevasta yhtiön päätöksestä säädetään 6 luvun 31-34 §:ssä.

Yhtiön on huolehdittava siitä, että 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 1 momentin estämättä ilman yhtiökokousta yksimielisinä päättää yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta. 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 sille tämän lain nojalla kuuluvista asioista. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiökokous päättää sellaisesta hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvasta asiasta, josta ei ole erikseen säädetty tässä laissa.

Jäljempänä 7 luvun 7 §:ssä säädetään yhtiön hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvan asian saattamisesta yhtiökokouksen päätettäväksi. Osakkeenomistajat voivat yksimielisinä muutenkin tehdä yksittäistapauk-

sessä päätöksen asiassa, jonka hallitus voi siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi.

3 §

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on esitettävä

1) tilinpäätös, mikä emoyhtiössä kattaa myös konsernitilinpäätöksen, ja tilintarkastuskertomus; sekä

2) hallituksen selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokousta seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Kokouksessa on päätettävä:

1) tilinpäätöksen vahvistamisesta, mikä emoyhtiössä kattaa myös konsernitilinpäätöksen vahvistamisen;

2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

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

5) hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valinnasta, jollei tässä laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin näiden toimikaudesta tai valinnasta; sekä

6) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiössä pidetään tilikauden aikana useampia varsinaisia yhtiökokouksia. Tällöin 3 momentin 3-5 kohdassa tarkoitetusta asiasta voidaan

päättää yhtiökokouksessa, joka pidetään yli kuuden kuukauden kuluttua edellisen tilikauden päättymisestä.

4 §

Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos:

1) yhtiöjärjestyksessä niin määrätään;

2) yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta; taikka

3) osakkeenomistaja tai tilintarkastaja vaatii sitä 5 §:n mukaisesti.

5 §

Oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista, vaativat sitä kirjallisesti tietyn asian käsittelemistä varten.

Kokouskutsu on toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

6 §

Oikeus saada asia käsiteltäväksi

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

Yhtiökokoukseen osallistuminen

7 §

Osakkeenomistajien osallistuminen

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen.

Osallistumisen edellytyksenä on 2 luvun 2 §:n 1 momentin mukaisesti, että osakkeenomistaja on merkittynä osakeluetteloon tai hän on ilmoittanut saantonsa yhtiölle ja esittänyt siitä luotettavan selvityksen.

8 §

Asiamies ja avustaja

Osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa asiamiehen välityksellä. Asiamiehen 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 tämän asiamiehellä saa kokouksessa olla avustaja.

9 §

Yhtiön omat osakkeet

Yhtiölle tai sen tytäryhteisölle kuu-
luvalla osakkeella ei voi osallistua yhtiökokoukseen. Tällaista osaketta ei myöskään oteta lukuun, kun pätevän päätöksen syntymiseen tai tietyn oikeuden käyttämiseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus tai suostumus osakkeenomistajilta, joilla on määräosa yhtiön osakkeista.

10 §

Muiden osallistuminen

Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa, jollei yhtiökokous yksittäistapauksessa päättä toisin. Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että osakkeenomistajan 25 §:ssä tarkoitettu kyselyoikeus voi toteutua. Tilintarkastajan läsnäolosta yhtiökokouksessa säädetään tilintarkastuslaissa (936/1994). Yhtiökokous voi sallia myös muiden henkilöiden läsnäolon yhtiökokouksessa.

11 §

Asukkaiden osallistumisoikeus

Jos yhtiöissä on vähintään viisi sellaista osakeryhmää, joilla on eri omistajat, yhtiön rakennuksessa vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla asuvilla asukkailla on oikeus osallistua sellaiseen yhtiökokoukseen, jossa käsitellään yhtiön yhteisten tilojen käyttöä, kunnossapito tai uudistamista taikka yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä. Asukkaalla on näissä asioissa oikeus käyttää kokouksessa puhevaltaa.

Jos huoneistossa asuu useita henkilöitä, he saavat osallistua kokoukseen yhden valitsemansa henkilön edustamina. Asukkaalla on oikeus käyttää 8 §:ssä tarkoitettua asiamiestä tai avustajaa sekä 5 §:n mukainen oikeus saada 1 momentissa tarkoitettu asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

Jos yhtiökokouksessa käsitellään 1 momentissa tarkoitettua asiaa, on tätä koskeva ilmoitus viimeistään kah-
ta viikkoa ennen kokousta asetettava nähtäville yhtiön rakennuksissa yleisesti käytettäville ilmoitustauluille tai

toimitettava jokaiseen huoneistoon, jossa asuu 1 momentissa tarkoitettu asukas.

Yhtiökokouksesta laadittavaan pöytäkirjaan on otettava maininta 1 momentissa tarkoitettujen asukkaiden osallistumisesta kokoukseen. Asukkaalla on samanlainen oikeus kuin osakkeenomistajalla saada 1 momentissa tarkoitettua 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 momentissa tarkoitetuista asioista ja siinä voidaan päättää 9 luvun 5 §:ssä tarkoitettua tilintarkastajan valinnasta sekä käsitellä ehdotusta 9 luvun 7 §:ssä tarkoitettua erityisen tarkastuksen määräämisestä.

Yhtiökokous voi 1 momentin estämättä päättää uuden kokouksen koolle kutsumisesta tai asian siirtämisestä jatkokokoukseen.

13 §

Äänimäärä

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

Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa

kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Osakkeenomistajalle kuuluviksi katsotaan 2 momenttia sovellettaessa:

1) sellaisen yhteisön tai säätiön omistamat osakkeet, jossa osakkeenomistajalla on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta;

2) osakkeenomistajan tai 1 kohdassa mainitun yhteisön taikka säätiön yhdessä jonkun toisen kanssa omistamat osakkeet, jos osakkeenomistaja tai sen määräysvallassa oleva yhteisö tai säätiö voi sopimuksen perusteella tai muuten yksin päättää, miten yhteisesti omistetulla osakkeella äänestetään yhtiökokouksessa; sekä

3) sellaisen alaikäisen tai muun vajaavaltaisen omistamat osakkeet, jonka edunvalvoja osakkeenomistaja on holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 4 §:n mukaan.

14 §

Yhdenvertaisuusperiaate

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

15 §

Esteellisyys

Osakkeenomistaja tai hänen asiamiehensä ei saa äänestää asiassa, joka koskee

1) hänen ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointia;

2) kannetta osakkeenomistajaa itseään vastaan taikka hänen vapauttamista vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta yhtiötä kohtaan;

3) sellaista osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnos-

sapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta; taikka

4) osakkeenomistajan huoneiston ottamista yhtiön hallintaan.

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

Edellä tässä pykälässä säädettyä sovelletaan vastaavasti oikeudenkäyntiä ja muuta yhtiön puhevallan käyttämistä koskevan asian käsittelyyn.

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 painavista syistä pitää muullakin paikkakunnalla.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että kokoukseen voidaan osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta pos-

tin 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. Kokouskutsussa on myös mainittava, jos kokoukseen teknisen välineen avulla osallistuvan osakkeenomistajan puhevallan käyttäminen on rajoitettua.

18 §

Koolle kutsuminen

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua yhtiökokous koolle 7 luvun 12 §:n 3 momentissa tarkoitetussa tapauksessa.

Jos yhtiökokousta ei kutsuta koolle, vaikka kutsu tulisi lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen mukaan toimittaa, tai jos kokouskutsusta voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu, lääninhallituksen tulee hallituksen jäsenen, isännöitsijän, tilintarkastajan tai osakkeenomistajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella. Lääninhallituksen 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

tarkoitettut 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 12 luvun 4 §:n 2 momentissa; sekä
- 4) suunnattua omien osakkeiden hankkimista ja lunastamista koskevassa 18 luvun 4 §:n 4 momentissa.

20 §

Kutsuaika

Kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan pidentää lyhyempää määräaika ja lyhentää pidempää määräaika.

Kutsuaikaa koskevia erityisiä säännöksiä on jatkokokousta koskevassa 24 §:n 3 momentissa.

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

21 §

Kutsutapa

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpos-

tiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

22 §

Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Hallituksen päätösehdotukset sekä, jos kokouksessa käsitellään tilinpäätöstä, tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus on vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa tai internet-sivuilla, viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. Lähettamisestä saadaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

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, eikä kokouksessa käsitellä tilinpäätöstä, 1 momentissa säädetty koskee myös:

- 1) viimeistä tilinpäätöstä, toimintakertomusta ja tilintarkastuskertomusta;
- 2) viimeisen tilikauden päättymisen jälkeen mahdollisesti tehtyä varojen jakoa koskevaa päätöstä;
- 3) hallituksen selostusta tilinpäätöksen laatimisen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista.

23 §

Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja

Yhtiökokouksen avaa kokouksen koolle kutsujan nimeämä henkilö. Yh-

tiökokous valitsee kokouksen puheenjohtajan, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään puheenjohtajasta, tämä myös avaa kokouksen.

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

Puheenjohtajan on huolehdittava pöytäkirjan laatimisesta. Pöytäkirjaan merkitään tehdyt päätökset sekä äänestysten tulokset. Lisäksi pöytäkirjaan on otettava hyväksymättä jätetyt yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat ehdotukset. 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 kahden viikon kuluttua kokouksesta pidettävä yhtiön isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan luona tai internet-sivuilla 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 jat-

kokoukseen 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 kysymyseen 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. Tilintarkastajien on kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta annettava hallitukselle kirjallinen lausunto tiedon vaikutuksesta tilintarkastuskertomukseen tai muuhun tilintarkastajien yhtiökokoukselle antamaan lausuntoon. Lausunnon nähtävänä pitämiseen ja antamiseen sovelletaan soveltuvien osin, mitä kirjanpitolain (1336/1997) 3 luvun 9 §:n 2–4 momentissa säädetään. Lausunto on viipymättä lähetettävä kysymyksen esittäneelle osakkeenomistajalle.

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 muualla tässä laissa 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 voida lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

28 §

Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava 27 §:ssä tarkoitetun määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun

- 1) muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa;
- 2) muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toiseksi;
- 3) oikeutta hänen osakkeensa hankkimiseen rajoitetaan ottamalla yhtiöjärjestykseen 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu lunastuslauseke tai ennestään olevaa lunastuslauseketta laajennetaan; tai
- 4) lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta.

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

Päätöstä kannattaneen osakkeenomistajan katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

29 §

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

Jos 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettu luovutus koskee kiinteistön rakentamatonta tai rakentamattomaksi jätettävää osaa taikka vähäistä rakennusta, luovuttamisesta voidaan kuitenkin päättää enemmistöpäätöksellä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

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

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

Päätöstä kannattaneen osakkeenomistajan katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

30 §

Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen

Yhtiökokous ei saa tehdä 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuus-

periaatteen vastaista päätöstä ilman sen osakkeenomistajan suostumusta, jonka kustannuksella epäoikeutettua etua annetaan.

Muut säännökset

31 §

Päätös kunnossapidosta

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

Yhtiökokous päättää kunnossapidosta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä.

32 §

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 käytämisen kannalta välttämättömän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista;

3) toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä; tai

4) toimenpide on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen.

33 §

Maksuvelvollisuuden muuttaminen uudistuksen osalta

Yhtiökokous voi päättää 27 §:ssä tarkoitettulla määräenemmistöllä uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide liittyy osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin tai niiden käyttämiseen ja siitä kunkin huoneiston osalta saatava hyöty ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret.

Yhtiökokous voi päättää 27 §:ssä tarkoitettulla määräenemmistöllä osakkeenomistajalta muusta uudistuksesta aiheutuviin kuluihin perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta, jos se on tarpeen 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi. Edellytyksenä on, että yhtiövastikeperusteen soveltaminen olisi selvästi vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta.

34 §

Päätös muusta uudistuksesta

Yhtiökokous voi päättää uudistuksesta, joka ylittää ajankohdan tavanomaisen tason. Yhtiökokous voi myös sallia yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämisen uudistukseen, joka hyödyttää vain osaa osakkeenomistajista, jos se voi tapahtua loukkaamatta 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövas-

tiketta vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

Yhtiökokouksen päätös yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämisestä 1 momentissa tarkoitettulla on tehtävä 27 §:ssä tarkoitettulla määräenemmistöllä.

35 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Päätös on tehtävä 27 §:ssä tarkoitettulla määräenemmistöllä.

Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös on viivytyksettä ilmoitettava rekisteröitäväksi, eikä sitä saa panna täytäntöön ennen kuin se on rekisteröity. Jos yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää sellaisia täytäntöönpanotoimia, joista tehdään merkintä rekisteriin, muutos tulee kuitenkin ilmoittaa rekisteröitäväksi ja rekisteröidä samanaikaisesti täytäntöönpanotoimien kanssa.

Jos osakkeen tuottama oikeus määräytyy osakkeen nimellisarvon perusteella, nimellisarvosta luopuminen ei vaikuta tähän oikeuteen, ellei toisin päätetä.

36 §

Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen

Jos yhtiökokous ei hyväksy ehdotusta yhtiöjärjestykseen sisältyvän kohtuuttomuuteen johtavan määräyksen muuttamisesta siten, että kohtuut-

tomuus poistuu, on hallituksella ja osakkeenomistajalla oikeus nostaa yhtiön kotipaikan alioikeudessa kanne yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Yhtiökokouksen pöytäkirjaan on niiden osakkeenomistajien nimet, jotka äänestyksessä vastustavat yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Kanteen nostamisen edellytyksenä on, että päätöstä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ei ole tehty kahden kuukauden kuluessa siitä, kun ehdotusta olisi pitänyt käsitellä yhtiökokouksessa, tai yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ei saada tarvittavaa suostumusta saman ajan kuluessa. Hallitus saa panna kanteen vireille vain, jos ehdotusta ovat kokouksessa kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on ollut yli puolet annetuista äänistä.

Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa 1 momentissa tarkoitetusta yhtiökokouksesta tai määräajasta.

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

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

37 §

Päätöksen moittiminen

Yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta säädetään 23 luvussa.

38 §

Rakennuksen tai huoneiston tuhoutuminen

Jos yhtiön asuinrakennus tai, jos yhtiöllä on useampia asuinrakennuksia, kaikki rakennukset ovat tuhoutuneet siten, että niiden kuntoon saattaminen vastaa rakennusten rakentamista uudelleen, yhtiövastiketta voidaan periä tällaiseen rakentamiseen vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Yhtiöllä on oikeus lunastaa suostumuksensa evänneen osakkeenomistajan osakkeet, jos muut osakkeenomistajat ovat lunastamisesta yksimielisiä. Lunastushinta on osakkeiden käypä arvo, jota määrättäessä otetaan huomioon vauriosta johtunut yhtiön omaisuuden väheneminen, yhtiön saama vakuutus- tai muu korvaus ja muut seikat.

Jos osa yhtiön asuinrakennuksessa olevista huoneistoista tai osa yhtiön asuinrakennuksista on tuhoutunut eikä yhtiö rakenna uusia huoneistoja tuhoutuneiden tilalle, vaurioituneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla on oikeus vaatia yhtiötä lunastamaan hänen osakkeensa 1 momentin mukaisesta arvosta.

Tuhoutunutta huoneistoa hallitsevan osakkeenomistajan velvollisuudesta maksaa yhtiövastiketta säädetään 3 luvun 5 §:ssä.

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.

Kiellosta tehdä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia päätöksiä säädetään 1 luvun 10 §:ssä, huolellisuusvelvollisuudesta 1 luvun 11 §:ssä ja vahingonkorvausvastuusta 13 luvussa.

Yhtiön edustamisesta säädetään 25-28 §: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 saa ryhtyä vain yhtiökokouksen päätöksen perusteella toimiin, jotka

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

2) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston käyttämiseen; taikka

3) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa

yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

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

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

3 §

Hallituksen päätöksenteko

Hallituksen päätökseksi tulee enemmistön mielipide, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä määräenemmistöä. 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, numeroita-

va ja säilytettävä kuten hallituksen kokouspöytäkirjasta 6 §:ssä säädetään.

4 §

Hallituksen jäsenen esteellisyys

Hallituksen jäsen ei saa osallistua sellaisen asian käsittelyyn, joka koskee

1) hänen ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointia;

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

3) hänen huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan.

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

Edellä tässä pykälässä säädettyä sovelletaan vastaavasti oikeudenkäyntiä ja muuta yhtiön puhevallan käyttämistä koskevan asian käsittelyyn.

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 koko-usta koolle, kutsun voi toimittaa hallituksen jäsen, jos vähintään puolet hallituksen jäsenistä hyväksyy koolle kutsumisen, tai isännöitsijä. Jollei puheenjohtajaa ole valittu tai hän on estynyt, voi hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi toimittaa kutsun.

Hallitus voi päättää, että muukin kuin hallituksen jäsen saa olla läsnä kokouksessa. Isännöitsijän oikeudesta osallistua kokoukseen säädetään 18 §:ssä. Läsnäolosta 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 eriävä 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 yksittäistapauksessa tai yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla tehdä päätöksen isännöitsijän yleiseen toimivaltaan kuuluvassa asiassa silloinkin, kun yhtiöllä on isännöitsijä.

Hallitus voi saattaa hallituksen tai isännöitsijän yleistoimivaltaan 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 varajäseneseen.

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

9 §

Hallituksen jäsenten valinta

Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet.

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

10 §

Hallituksen jäsenen kelpoisuus

Hallituksen jäsen ei voi olla se, joka on alaikäinen, 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 määräaikaudesta 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 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 erotesaan syytä olettaa, että yhtiöllä ei enää

ole muita hallituksen jäseniä, hänen on huolehdittava siitä, että yhtiökokous kutsutaan koolle valitsemaan uutta hallitusta.

13 §

Hallituksen jäsenen erottaminen

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

Erotetun jäsenen toimikausi päättyy erottamisesta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiökokous päättä muusta ajankohdasta. Muun kuin yhtiökokouksen erottaman jäsenen toimikausi päättyy välittömästi, jollei erottamisen yhteydestä käy muuta ilmi.

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 varajäsenineen on päätösvaltainen, valinta voi tapahtua seuraavassa yhtiökokouksessa.

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 juoksevaa 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 ne 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 olisi-kaan 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. Isännöitsijään asuinpaikan tai, jos isännöitsijä on yhteisö, kotipaikan on kuitenkin aina oltava Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä.

20 §

Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen

Hallitus valitsee isännöitsijän.

Isännöitsijän on oltava luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö.

Isännöitsijällä on oikeus erota tehtävästään. Eroaminen tulee voimaan

aikaisintaan, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle.

Hallitus voi erottaa isännöitsijän tehtävästään. Erottaminen tulee voimaan välittömästi, jollei hallitus päätä 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 jäsen tai toimitusjohtaja tai vastaavan johtoelimen jäsen tai yhteisön palveluksessa, jollei asunto-osakeyhtiön ja isännöintiyhteisön kesken toisin sovi-
ta.

Yhteisöön ja sen nimeämään päävastuulliseen isännöitsijään sovelletaan, mitä tässä laissa ja muussa laissa säädetään isännöitsijästä.

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 ni-

metylle 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 vain yhdessä tämä oikeus.

25 §

Edustajan toimien sitovuus

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

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

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

26 §

Tiedoksiannot yhtiölle

Haaste, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja muu tiedoksianto katsotaan toimitetuksi yhtiölle, kun se on annettu tiedoksi hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle tai muulle henkilölle, jolla

on yksin tai yhdessä toisen kanssa oikeus tämän lain nojalla edustaa yhtiötä.

Jollei ketään 1 momentissa tarkoitetuista yhtiön edustajista ole merkitty kaupparekisteriin, tiedoksianto voidaan toimittaa 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 tai, jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, hallituksen puheenjohtajan on pyynnöstä annettava huoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus

- 1) huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalle;
- 2) osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävälle; sekä
- 3) välitysliikkeelle, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai huoneiston 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 huoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista;
- 6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;

7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;

8) päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoai-
ka;

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; sekä

12) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.

Todistuksesta voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen mak-
su.

28 §

Kunnossapitoa tai muutostyötä koske- vien ilmoitusten säilyttäminen

Hallituksen on ylläpidettävä luette-
loa yhtiölle toimitetuista kunnossapi-
toa ja muutostöitä koskevista ilmoituk-
sista, joista säädetään 4 luvun 4 §:ssä
ja 5 luvun 2 §:ssä. Ilmoitukset on säi-
lytettävä luotettavalla tavalla.

Osakkeenomistajalla on oikeus saa-
da jäljennös huoneistoa koskevista
ilmoituksista. Jäljennöksistä saadaan
periä yhtiön hallituksen hyväksymät
kohtuulliset kulut. Sama oikeus on
välitysliikkeellä, jolla on voimassa
oleva osakkeiden välitystä koskeva
myyntitoimeksianto tai huoneiston
vuokralle antamista koskeva toimek-
sianto.

8 luku

Pääsy huoneistoon ja huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

1 §

Pääsy huoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenillä ja isän-
nöitsijällä sekä hallituksen tai isännöit-
sijän valtuuttamalla on oikeus päästä
huoneistoon, kun se on tarpeellista
huoneiston kunnon ja hoidon valvo-
mista taikka huoneistossa suoritettavaa
rakennustyötä tai sen valvomista var-
ten.

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

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

2 §

Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osak-
keenomistajan hallinnassa oleva huo-
neisto on enintään kolmen vuoden
ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

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

2) huoneistoa hoidetaan niin huo-
nosti, että yhtiölle tai toiselle osak-
keenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;

3) huoneistoa käytetään oleellisesti
vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää
käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjes-
tyksen määräystä taikka, jos huoneis-
ton käyttötarkoituksesta ei määrätä
yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön
hyväksymää tai muuten vakiintunutta
käyttötarkoitusta;

4) huoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai

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

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

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

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

3 §

Varoituksen antaminen

Päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut huoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan.

Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muuten todistettavasti. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai huoneistossa 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 käyttöoi-

keuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muun käyttöoikeuden saaneen tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai muussa paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä huoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

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

4 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja huoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä siinä järjestyksessä kuin varoituksesta 3 §:ssä säädetään tai päätös on tehoton.

5 §

Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

Osakkeenomistaja tai vuokralainen tai huoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan 2 §:ssä säädetty peruste. Moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistami-

sesta 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 häättötuomio. Jos huoneiston yhtiön hallintaan ottaminen perustuu 2 §:n 1 momentin 1 kohtaan, ei vuokralaista tai huoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta saa häättää, ellei tälle ole annettu tiedoksi yhtiön päätöstä huoneiston hallintaan ottamisesta.

6 §

Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen

Kun huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassa olon ajaksi. Jollei hallintaanotto johdu huoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun asukkaan tai käyttöoikeuden saaneen menettelystä, on yhtiön ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi tämän kanssa. Jos huoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun huoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet

sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. Ylimenevä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

7 §

Uuden omistajan oikeus saada huoneisto hallintaansa

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin huoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 6 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos huoneisto on 6 §:n 1 momentin mukaisesti annettu vuokralle, vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan. Vuokrasuhde päättyy kuitenkin ilman irtisanomisaikaa viimeistään silloin, kun huoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy[, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu].

9 luku

Tilintarkastus ja erityinen tarkastus

Tilintarkastus

1 §

Sovellettava laki

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

Tässä laissa hyväksytyllä tilintarkastajalla tarkoitetaan tilintarkastuslain

2 §:n 2 kohdassa tarkoitettua henkilöä tai yhteisöä.

2 §

Tilintarkastajan valinta

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

3 §

Varatilintarkastaja

Yhtiökokous voi valita yhden tai useamman varatilintarkastajan. Jos osakeyhtiöön valitaan vain yksi tilintarkastaja, joka ei ole tilintarkastuslain 5 tai 6 §:ssä tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yksi varatilintarkastaja.

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

4 §

Tilintarkastajan toimikausi

Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muusta määräaikaista tai toistaiseksi jatkuvasta toimikaudesta. Toimikausi päättyy ja uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä tai uutta tilintarkastajaa valittaessa päätetä toisin.

5 §

Velvollisuus valita hyväksytty tilintarkastaja

Yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema hyväksytty tilintarkastaja, jos

1) yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 40 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa;

2) hyväksytty tilintarkastaja on valittava tilintarkastuslain 11 tai 12 §:n tai muun lain perusteella; taikka

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

Ellei yhtiökokous valitse 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua tilanteessa hyväksyttyä tilintarkastajaa, lääninhallitus määrää hyväksytyn tilintarkastajan tilintarkastuslain 27 §:n 1 ja 3 momentissa säädetyssä järjestyksessä, jos osakkeenomistaja hakee määräämistä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta. Hyväksytyn tilintarkastajan määräämisestä lääninhallituksen päätöksellä silloin, kun yhtiökokous ei valitse hyväksyttyä tilintarkastajaa 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettua tilanteessa, säädetään tilintarkastuslain 27 §:ssä.

Erityinen tarkastus

6 §

Erityisen tarkastuksen määrääminen

Osakkeenomistaja voi hakea yhtiön kotipaikan lääninhallitukselta erityisen tarkastuksen toimittamista yhtiön hal-

linnosta ja kirjanpidosta tietyltä päättyneeltä ajanjaksolta taikka tietyistä toimenpiteistä tai seikoista. Edellytyksenä on, että ehdotusta on yhtiökokouksessa käsitelty ja kannatettu 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Hakemus lääninhallitukselle on tehtävä kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.

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

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

7 §

Erityinen tarkastaja

Erityisen tarkastajan on oltava luonnollinen henkilö tai hyväksytty 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 6-9 §:ssä ja 26 luvun 3 §:ssä sekä tilintarkastuslain 15, 21-25 ja 44 §:ssä, sovelletaan vastaavasti erityiseen tarkastajaan.

8 §

Tarkastuslausunto

Erityisestä tarkastuksesta on annettava lausunto yhtiökokoukselle. Lausunto on vähintään viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän toimesta tai internet-sivuilla ja viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa.

9 §

Palkkio ja muut kustannukset

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

10 luku

Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni

Oma pääoma

1 §

Oman pääoman lajit ja käyttö

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

Sidottua omaa pääomaa ovat:

- 1) osakepääoma;
- 2) kirjanpitolain mukainen arvonorotusraho, käyvän arvonorotusraho ja uudelleenarvotusraho; sekä

3) ennen tämän lain voimaantuloa syntynyt rakennusrahasto.

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, 22 ja 23 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 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 yhtiöjärjes-

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

5 §

Toimintakertomus

Toimintakertomuksessa on aina ilmoitettava tässä laissa edellytetyt tiedot.

Toimintakertomuksessa on oltava

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

2) pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko;

3) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat;

4) tiedot talousarvion toteutumisesta;

5) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

6 §

Toimintakertomuksen tiedot rakente- ja rahoitusjärjestelyistä

Toimintakertomuksessa on annettava selostus:

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

2) 12 luvun 5 tai 17 §:ssä tarkoitettua osakeantipäätöksen pääasiallisesta sisällöstä;

3) 13 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 kuuluvalla tai niitä on luovutettu lähipiiriin kuuluvalla, lähipiiriin kuuluva on mainittava nimeltä.

8 §

Konsernitilinpäätös

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

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

9 §

Kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot

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

Konserni

10 §

Konserni

Jos asunto-osakeyhtiöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettu määräysvalta toisessa kotimaisessa tai ulkomaisessa yhteisössä tai säätiössä, asunto-osakeyhtiö on emoyhtiö ja määräysvallassa oleva on tytäryhteisö. Emoyhtiö tytäryhteisöineen muodostaa konsernin.

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

Mitä kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä säädetään kirjanpitolovelvollisesta, so-

velletään 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 on säädetty:

- 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 §

Maksukyvyyn säilyttäminen

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

3 §

Jaon perustuminen tilinpäätökseen

Edellä 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu varojen jakaminen perustuu viimeksi vahvistettuun tilinpäätökseen. Jaossa on otettava huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset.

4 §

Varojen palautusvelvollisuus

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 tarkoitettua 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. Yhtiökokoukuksesta sekä kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säädetään

6 luvun 18-22 §:ssä. Yhtiökokous saa päättää jakaa hallituksen ehdottamaa tai hyväksymää määrää enemmän vain sikäli, kuin se on yhtiöjärjestyksen mukaan siihen velvollinen.

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

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

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

Muita säännöksiä

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 huoltoa tai käyttämistä varten. Sama koskee vakuuden antamista.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rajoitusta ei sovelleta, jos yhtiön kaikki osakkeenomistajat suostuvat lainan tai vakuuden antamiseen ja toimenpide palvelee yhtiön etua.

8 §

Yhtiön lähipiiri

Yhtiön lähipiiriin kuuluvat:

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 ja tilintarkastaja 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 tarkoitettulla 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, ja 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.

IV OSA

Seuraamukset ja oikeussuoja

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

2 §

Mitätön yhtiökokouksen päätös

Edellä 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu 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 28 tai 29 §:ssä tarkoitettu osakkeenomistajan suostumus, jota ei ole saatu;

3) päätös on selvästi 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä 6 luvun 30 §:ssä tarkoitettua osakkeenomistajan suostumusta ole saatu; taikka

4) päätöstä ei olisi lain mukaan saanut tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

Tällaiseen päätökseen ei sovelleta, mitä 1 §:n 2 momentissa säädetään moitekanteen nostamisesta määräajassa. Sulautumis- tai jakautumispäätöstä koskevaa kannetta ei kuitenkaan voida nostaa, kun yli kuusi kuukautta on kulunut sulautumisen tai jakautumisen rekisteröimisestä.

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

3 §

Mitätönmään yhtiökokouksen päätöksen 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 päätöstä on muutettu, on voimassa myös niihin osakkeenomistajiin nähden, jotka eivät ole yhtyneet kanteeseen.

13 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 yhtiöjärjestyksestä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvussa tarkoitettuja periaatteita tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menettelleensä 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 osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta tai muutostyötä koskevia 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menettelleensä huolellisesti. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

Jos osakkeenomistaja on 1 momentissa tarkoitettulla tavalla aiheuttanut yhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen tai laitteen vioittumisen siten, että toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston sisäosat vahingoittuvat, yhtiön on korjattava toisen huoneiston sisäosat siten kuin yhtiön kunnossapitovastuusta säädetään 4 luvun 3 §:ssä. Vahingon aiheuttaneen osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle kustannukset, jotka aiheutuvat toisen huoneiston korjaamisesta.

3 §

Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus

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

4 §

Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus

Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslain 44 §:ssä.

5 §

Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus

Yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiön edustaja 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 luvussa tarkoitettuja periaatteita tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita sen edustajan menettelleen huolellisesti.

6 §

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.

7 §

Päätöksenteko yhtiössä

Yhtiökokous päättää asioista, jotka koskevat yhtiön 1—3 §:ään ja tilintarkastuslain 44 §:ään perustuvaa oikeutta vahingonkorvaukseen. 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 korvausvelvollisuuden perusteena olevasta päätöksestä tai toimenpiteestä. Päätös vastuuvapauden myöntämisestä ei sido yhtiön konkurssipesää, jos yhtiö asetetaan konkurssiin hakemukselta, joka tehdään kahden vuoden kuluessa päätöksestä.

8 §

Osakkeenomistajien oikeus ajaa kanna yhtiön hyväksi

Yhdellä tai useammalla osakkeenomistajalla on oikeus ajaa omissa nimissään kanna yhtiön vahingonkorvauksen suorittamiseksi yhtiölle 1—3 §:n tai tilintarkastuslain 44 §:n nojalla, jos kanna vireille pantaessa on todennäköistä, ettei yhtiö huolehdi vahingonkorvausvaatimuksen toteuttamisesta ja:

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, jollei se ole ilmeisen tarpeetonta. Kanna 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, kanna on nostettava kolmen kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä. Jos samassa yhtiökokouksessa on 9 luvun 7 §:ssä säädettyin ta-

voin 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.

9 §

Kanneoikeuden vanhentuminen

Tämän luvun 1 – 3 §:n tai 8 §:n taikka tilintarkastuslain 44 §:n nojalla ajettava muuhun kuin rangaistavaan tekoon perustuva 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, vanhentumislaki) säädetään.

Edellä 1 momentissa säädetyn estämättä kanne on kuitenkin viimeistään nostettava:

1) hallituksen jäsentä tai isännöitsijää vastaan viiden vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jona kanteen perusteena oleva päätös tehtiin taikka kanteen perusteena olevaan toimenpiteeseen ryhdyttiin tai toimenpide laiminlyötiin;

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

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

Edellä tässä pykälässä säädetyn estämättä kunnossapidosta tai sen lai-

minlyönnistä tai muutostyöstä aiheutuneen vahingon korvaamista koskeva 2 tai 5 §:n nojalla ajettava kanne voidaan nostaa osakkeenomistajaa tai yhtiöstä vastaan vanhentumislain 7 §:ssä säädetyssä ajassa.

10 §

Pakottavuus

Yhtiöjärjestyksessä ei voida rajoittaa yhtiön tai muun henkilön tämän luvun tai tilintarkastuslain 44 §:n mukaista oikeutta vahingonkorvaukseen.

14 luku

Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus ja yhtiön purkaminen

1 §

Lunastusvelvollisuus

Osakkeenomistaja on toisen osakkeenomistajan kanteesta velvoitettava määräajassa lunastamaan tämän osakkeen, 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. Yhtiölle on varattava tilaisuus tulla asiassa kuulluksi, jollei se ole ilmeisen tarpeetonta.

2 §

Määrääminen selvitystilaan tai rekisteristä poistettavaksi

Yhtiö on osakkeenomistajan yhtiötä vastaan ajamasta kanteesta määrättävä selvitystilaan, jos:

1) 1 §:n 1 momentissa säädetty edellytykset kantajan osakkeiden lunastamiseen ovat olemassa, mutta vaikutusvaltaa väärinkäyttänyt ei todennäköisesti täytä lunastusvelvollisuutta; sekä

2) yhtiön selvitystilaan määräämiseen on osakkeenomistajien oikeus-suojan tarve ja edut huomioon ottaen erittäin painavia syitä.

Muille osakkeenomistajille voidaan varata tilaisuus tulla asiassa kuulluksi, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

Selvitystilaan määrätty yhtiö puretaan noudattaen 27 luvun selvitysmenettelyä koskevia säännöksiä. Tuomioistuimen on määrätessään yhtiön selvitystilaan samalla määrättävä yksi tai useampi 27 luvun 9 §:ssä tarkoitettu selvitysmies.

Tuomioistuimen on selvitystilaan määräämisen sijasta määrättävä yhtiö 27 luvussa tarkoitettulla tavalla poistettavaksi rekisteristä, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen suorittamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kuluista.

15 luku

Riitojen ratkaiseminen

Oikeudenkäynti tuomioistuimessa

1 §

Toimivaltaiset tuomioistuimet

Tämän lain soveltamista koskevassa riita-asiassa kanteen saa panna viireille myös yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa.

2 §

Kiireellisinä käsiteltävät asiat

Maksua tai turvaavaa vakuutta koskeva asia, jota koskeva tuomio 22 luvun 5 §:n, 24 luvun 15 §:n, 25 luvun 15 §:n tai 26 luvun 4 §:n mukaan on rekisteröinnin edellytys, on käsiteltävä kiireellisesti.

Edellä 12 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 välityssopimuksen tavoin niin kuin välimiesmenettelystä annetussa laissa säädetään. Yhtiöjärjestyksen määräys 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua lunastuslausekkeesta johtuvan lunastusoikeutta tai lunastushintaa koskevan riidan käsittelemisestä väli-

miesmenettelyssä sitoo vastaavasti sellaisen riidan osapuolia.

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

Erinäisiä säännöksiä

4 §

Ratkaisuista ilmoittaminen

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

16 luku

Rangaistusseuraamukset

1 §

Asunto-osakeyhtiörikos

Joka tahallaan

1) rikkoo hyväksytyn tilintarkastajan 24 luvun 4 §:ssä tai 25 luvun 4 §:ssä tarkoitetun lausunnon laatimisesta koskevia säännöksiä,

2) osakkeenomistajan tai velkojien suojaa loukaten jakaa yhtiön varoja tämän lain säännösten vastaisesti, taikka

3) antaa rahalainan tai vakuuden 11 luvun 8 §: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 osake- tai osakasluettelon pitämisen taikka niiden 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 sulautumisesta, jakautumisesta tai selvitystilaa koskevan lopputilityksen antamisesta,

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

Osakeyhtiörikkomuksesta tuomitaan myös se, joka törkeästä huolimattomuudesta menettelee 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

V OSA

Perustaminen ja rahoitus

17 luku

Asunto-osakeyhtiön perustaminen

Yleiset säännökset

1 §

Perustamissopimus

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

Perustamissopimuksen allekirjoituksella osakkeenomistaja merkitsee perustamissopimuksesta ilmenevän määrän osakkeita. Merkintää ei voida

peruuttaa sen jälkeen, kun kaikki osakkeet on merkitty, jollei toisin sovi-
ta.

Johdon jäsenten ja tilintarkastajien toimikausi ja tehtävät alkavat perustamissopimuksen allekirjoittamisesta.

2 §

Perustamissopimuksen sisältö

Perustamissopimuksessa on aina mainittava:

- 1) sopimuksen päivämäärä;
- 2) kaikki osakkeenomistajat ja kun-
kin merkitsemät osakkeet;
- 3) osakkeesta yhtiölle maksettava
määrä (*merkintähinta*);
- 4) osakkeen maksuaika;
- 5) yhtiövastikkeen maksuvelvolli-
suuden alkamisen perusteet;
- 6) osakkeiden tuottaman hallintaoi-
keuden alkamisen perusteet;
- 7) yhtiön hallituksen jäsenet; sekä
- 8) yhtiön tilintarkastajat.

Perustamissopimukseen on otettava
tai liitettävä 1 luvun 13 §:ssä tarkoit-
tu yhtiöjärjestys. Tilikaudesta on mää-
rättävä joko perustamissopimuksessa
tai yhtiöjärjestyksessä.

Perustamissopimuksessa on lisäksi
tarvittaessa mainittava isännöitsijä.
Perustamissopimuksessa voidaan ni-
metä hallituksen puheenjohtaja.

3 §

Merkintähinta

Osakkeen merkintähinta merkitään
osakepääomaan, jollei sitä ole perus-
tamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyk-
sessä määrätty merkittäväksi osittain
sijoitetun vapaan oman pääoman ra-
hastoon taikka kirjanpitolaissa
(1336/1997) toisin säädetä.

Osakkeen maksaminen

4 §

Rahamaksu

Rahassa maksettava merkintähinta
on suoritettava yhtiön Suomessa ole-
valle talletuspankin tai talletusten vas-
taanottamiseen oikeutetun ulkomaisen
luottolaitoksen sivukonttorin tilille tai
vastaavalle ulkomailla olevalle tilille.

5 §

Apportti

Jos merkintähinta maksetaan rahan
sijasta kokonaan tai osittain muulla
omaisuudella (*apporttiomaisuus*),
omaisuudella on luovutushetkellä olta-
va vähintään maksua vastaava talou-
dellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn
tai palvelun suorittamiseen ei voi olla
apporttiomaisuutta.

Merkintähinnan maksamisesta ap-
porttiomaisuudella on määrättävä pe-
rustamissopimuksessa. Perustamisso-
pimuksessa on lisäksi oltava selvitys,
jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja
sillä suoritettava maksu sekä selvit-
tään omaisuuden arvostamiseen vai-
kuttavat seikat ja omaisuuden arvos-
tamisessa noudatettavat menetelmät.
Jos tämän momentin säännöksiä ei ole
noudatettu, merkitsijällä on velvolli-
suus näyttää, että omaisuudella oli
maksua vastaava taloudellinen arvo
yhtiölle. Puuttuva määrä on maksetta-
va yhtiölle rahassa.

Jos merkintähinta maksetaan rahas-
sa edellytyksin, että yhtiö hankkii vas-
tiketta vastaan omaisuutta tai palvelu-
ja, hankintaan sovelletaan vastaavasti,
mitä maksusta apporttiomaisuudella
säädetään.

6 §

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.

Se, jonka oikeus 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:

1) yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että yhtiön perustamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä; sekä

2) yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännöksiä osakkeiden maksamisesta on noudatettu.

Jos osake on maksettu apportiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä hyväksytyn tilintarkastajan lausunto 5 §:n 2 momentis-

sa tarkoitetusta 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 vapautukseen 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 koskevis-
sa 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 eväty. Jos sopimuskumppani 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 merkityistä osakkeista maksetun määrän ja siitä saadun tuoton palauttamisesta osakkeenomistajille. Palautettavasta määrästä voidaan vähentää 9 §:n 3 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden aiheuttamat tavanomaiset kulut.

18 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.

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa määrätään annettavien osakkeiden enimmäismäärä, voidaan myös valtuuttaa hallitus päättämään osakeannista kokonaan tai joiltakin osin (*osakeantivaltuutus*). Osakeantivaltuutus on ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluttua päätöksestä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei siinä määrätä lyhyemmästä määräajasta. Uusi osakeantivaltuutus kumoo 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 siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy.

Suunnatun annin hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota osakkeen merkintähinnan ja käyvän hinnan suhteeseen. Suunnattu anti ei saa olla maksuton.

4 §

Kutsu suunnatusta annista päättävään kokoukseen

Jos hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää suunnatusta osakeannista tai sellaisesta osakeantivaltuutuksesta, jossa ei suljeta pois hallituksen oikeutta päättää suunnatusta osakeannista, asiasta on mainittava yhtiökokouksut-
sussa.

Maksullinen osakeanti

5 §

Päätöksen sisältö

Maksullista osakeantia koskevassa päätöksessä on mainittava:

1) annettavien osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä ja se, annetaan-
ko 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) kenellä on oikeus merkitä osakkeita ja suunnatussa osakeannissa lisäksi perustelut sille, että osakkeenomistajien etuoikeudesta poikkeaminen on välttämätöntä tai siihen on painava taloudellinen syy;

4) osakkeesta maksettava määrä (*merkintähinta*) ja perustelut sen määrittämiselle;

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.

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 merkittäväksi kokonaan tai osittain sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon taikka 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 §

Päätöksen rekisteröiminen

Maksullista osakeantia koskeva päätös on ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluttua päätöksestä.

Jos ilmenee, että osakkeita annetaan päätöksen mukaista enimmäismäärää vähäisempi määrä, muutos voidaan ilmoittaa rekisteröitäväksi.

8 §

Osakkeenomistajan oikeus saada tietoja

Osakkeenomistajalle, jolla 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun 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 21 §:n 2 momentissa tarkoitetut yhtiön taloudellista asemaa koskevat asiakirjat on pidettävä merkintäajan 1 momentissa tarkoitettujen osakkeenomistajien saatavilla.

9 §

Merkintä

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

10 §

Merkintähintasaaminen

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

Jollei osakeantipäätöksessä ole määrätty toisin, merkintähinta voidaan kuitata yhtiöltä olevalla saamisella ainoastaan yhtiön hallituksen suostumuksella.

11 §

Rahamaksu

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

12 §

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 apportiomaisuudella on mainittava osakeantipäätöksessä. Päätöksessä tulee lisäksi olla selvitys, jossa yksilöidään apportiomaisuus 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 rahassa edellytyksin, että yhtiö hankkii vastiketta vastaan omaisuutta tai palveluja, hankintaan sovelletaan vastaavasti, mitä maksusta apportiomaisuudella säädetään.

13 §

Maksuviivästyksen seuraamukset

Hallitus voi todeta oikeuden osakeeseen 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 on 1 momentin nojalla todettu menetetyksi, on velvollinen suorittamaan yhtiölle mahdollisten perimiskulujen lisäksi korvauksena kymmenesosan osakkeen merkintähinnasta.

14 §

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 ottaen 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:

1) yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että osakkeiden antamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä; sekä

2) yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännöksiä osakkeiden maksamisesta on noudatettu.

Jos osake on maksettu apportiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä hyväksytyn tilintarkastajan lausunto 12 §:n 2 momentissa tarkoitettusta selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

15 §

Rekisteröimisen oikeusvaikutukset

Uusi osake tuottaa osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen, jollei osakeantipäätöksessä määrätä myöhäisemmästä ajankohdasta. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oi-

keudet kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä.

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

16 §

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

17 §

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 5 §:n 1 momentin 2, 6 ja 7 kohdassa tarkoitetut tiedot.

18 §

Rekisteröiminen ja sen oikeusvaikutukset

Maksuton osakeanti on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä osakeanti-päätöksen jälkeen.

Osakkeet tuottavat muut kuin 17 §:ssä tarkoitetut osakkeenomistajan oikeudet rekisteröimisestä alkaen.

19 §

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.

19 luku

Optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin

1 §

Optio- ja muut erityiset oikeudet

Jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, yhtiö voi tässä luvussa 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- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta päätetään yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa määrätään annettavien osakkeiden enimmäismäärä, voidaan myös val-

tuuttaa hallitus kokonaan tai joiltakin osin päättämään optio- ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamisesta. Valtuutus on ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheutonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluttua päätöksestä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei siinä 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- tai muu 1 §:ssä tarkoitettu oikeus tuottaa oikeuden ja se, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia osakkeita;

2) annettavien optio- tai muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien lukumäärä tai enimmäismäärä;

3) kenellä on oikeus saada tai merkitä optio- tai muita 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksia;

4) jos optio- tai muut 1 §:ssä tarkoitettut oikeudet annetaan vastiketta vastaan, niiden merkintähinnat tai muut vastikkeet sekä merkintä- ja maksuajat;

5) osakkeiden merkintähinnat, merkintäajat ja maksuajat;

6) perustelut, joiden nojalla oikeuksien antamiseen on 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy, sekä perustelut oikeuksien merkintä-

hintojen taikka muun vastikkeen ja osakkeiden merkintähintojen määrittämiselle; sekä

7) määräykset annettavien oikeuksien asemasta osakeannissa, annettaessa tämän luvun mukaisia oikeuksia muun päätöksen nojalla, jaettaessa yhtiön varoja 11 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla tavoilla, hankittaessa tämän luvun mukaisia oikeuksia takaisin yhtiölle sekä yhtiön sulautuessa toiseen yhtiöön tai jakautuessa ja sulautumiseen tai jakautumiseen liittyvän lunastusriidan käsittelystä [tuomioistuimessa tai välimiesmenettelyssä], lunastushinnan suorittamisesta ja oikeuksien siirtymisestä.

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

Optio- tai muun 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuden mahdollinen merkintähinta merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, jollei sitä päätöksessä määrätä merkittäväksi osakepääoman korotukseksi.

4 §

Päätöksen rekisteröinti

Optio- tai muiden 1 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien antamista koskeva päätös on ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheutonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluttua päätöksestä.

Jos ilmenee, että optio- tai muita 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksia taikka osakkeita annetaan päätöksen mukaista enimmäismäärää vähäisempi määrä, tätä koskeva muutos voidaan ilmoittaa rekisteröitäväksi.

5 §

Oikeuksien merkintä

Optio- 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- tai muusta 1 §:ssä tarkoitetusta oikeudesta yhtiölle mahdollisesti suoritettavan merkintähinnan tai muun vastikkeen maksuun sovelletaan vastaavasti, mitä 18 luvun 10–12 §:ssä ja 13 §:n 1 momentissa säädetään merkintähintasaamisesta, rahamaksusta ja apportista sekä maksuviivästyksen seuraamuksista. Mitä mainituissa säännöksissä säädetään osakeantipäätöksestä, koskee tällöin 3 §:ssä tarkoitettua päätöstä.

7 §

Osakkeiden antaminen

Osakkeiden antamiseen sovelletaan muuten, mitä 12 luvun 6 §:ssä ja 9–16 §:ssä säädetään maksullisesta osakeannista. Mitä mainituissa säännöksissä säädetään osakeantipäätöksestä, koskee tällöin 3 §:ssä tarkoitettua päätöstä.

Annettaessa osakkeita tämän luvun nojalla ei kuitenkaan sovelleta uuden osakkeen rekisteröimiselle 12 luvun 14 §:n 2 momentissa säädettyä määräaikaa.

20 luku

Osakepääoman korottaminen

1 §

Osakepääoman korottamisen tavat

Osakepääomaa voidaan korottaa:

1) merkitsemällä osakkeista taikka optio-oikeuksista tai muista erityisistä oikeuksista maksettava merkintähinta kokonaan tai osittain osakepääomaan siten kuin edellä 18 ja 19 luvussa säädetään;

2) siirtämällä osakepääomaan varoja vapaasta omasta pääomasta (*rahastokorotus*); tai

3) merkitsemällä osakepääomaan varoja, jotka muuten kuin 1 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa sijoitetaan yhtiöön edellytyksin, että ne merkitään osakepääomaan (*osakepääomasijoitus*).

2 §

Rahastokorotus

Rahastokorotuksesta päätetään yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa määrätään korotuksen enimmäismäärä, voidaan myös valtuuttaa hallitus päättämään rahastokorotuksesta. Valtuutus on ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluttua päätöksestä. Valtuutus on voimassa vuoden yhtiökokouksen päätöksestä, jollei siinä 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 lähettämisestä 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 vastaavasti, mitä 18 luvun 10–12 §:ssä säädetään merkintähintasaamisesta, rahamaksusta ja apportista. Mitä mainituissa säännöksissä säädetään osakeantipäätöksestä, koskee tällöin päätöstä osakepääoman korottamisesta.

4 §

Korotuksen rekisteröinti ja sen oikeusvaikutukset

Osakepääoman korotuksen ilmoittamisesta rekisteröitäväksi silloin, kun osakepääomaa korotetaan uusien osakkeiden merkintähinnalla, säädetään 18 luvun 14 §:ssä.

Muu osakepääoman korotus on ilmoitettava rekisteröitäväksi viipymättä mahdollisen maksun tultua yhtiölle ja korotuksen ehtojen muutenkin täytyttyä. Rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä:

1) yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että osakepääoman korottamisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä; sekä

2) muussa kuin rahastokorotuksessa yhtiön tilintarkastajien todistus siitä, että tämän lain säännöksiä osakepääoman maksamisesta on noudatettu.

Jos korotus on maksettu apporttiomaisuudella, rekisteri-ilmoitukseen on lisäksi liitettävä hyväksytyn tilintarkastajan lausunto 18 luvun 12 §:n

2 momentissa tarkoitetusta selvityksestä ja siitä, oliko omaisuudella vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

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

21 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 16 luvun 1 §:ssä.

Tämän pykälän säännöksiä ei sovelleta 17 luvun 2 §:ssä, 19 luvun 6 §:ssä, 20 luvun 6 §:ssä ja 22 luvun 7 §:ssä tarkoitetussa velkojiensuojamenetelyssä. Pääomalainan velkojalle tulevan

määrän saa kuitenkin maksaa tai vakuuden antaa vasta, kun velkojien suojaamenettelyä edellyttävä toimenpide on rekisteröity. Pääomalainavelkojan 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. Lainahtojen 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.

VI OSA

Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet

22 luku

Osakepääoman alentaminen

1 §

Päätöksenteko

Yhtiökokous voi päättää osakepääoman jakamisesta, alentamisesta vapaan oman pääoman rahastoon sekä

käyttämisestä sellaisen tappion välittömään kattamiseen, johon vapaa oma pääoma ei riitä (*tappion kattaminen*). Osakepääomaa ei saa alentaa 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettua vähimmäisosakepääomaa pienemmäksi.

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

Päätöksenteosta omia osakkeita hankittaessa ja lunastettaessa säädetään 23 luvussa. Päätöksenteosta ja velkojiensuojasta sulautumisen, jakautumisen, yritysmuodon muuttamisen ja yhtiön purkamisen yhteydessä säädetään 24, 25, 26 ja 27 luvuissa.

2 §

Velkojiensuojamenettely

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 velkojiensuojamenettelyä. Velkojalla ei kuitenkaan ole oikeutta vastustaa jakamista, jos osakepääomaa on korotettu vähintään alentamismäärällä.

3 §

Rekisteri-ilmoitus ja kuulutuksen hakeminen

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

4 §

Kuulutus velkojille

Rekisteriviranomaisen on 3 §:ssä tarkoitetun hakemuksen saatuaan annettava yhtiön 2 §:n 1 momentissa tarkoitetuille velkojille kuulutus, jossa mainitaan velkojan oikeudesta vastustaa alentamista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna 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 tuomioistui-
men 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 rekisteröinti

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

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

7 §

Velkojien suojamenettelyn soveltaminen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön 2 §:n 1 momentissa tar-

koitetuilla velkojilla on tämän luvun 3-5 §:n mukaisessa menettelyssä oikeus vastustaa määräyksessä tarkoitettun 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.

23 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 tarkoitettun lunastuslausekkeen perusteella; sekä

3) ottaa pantiksi omia osakkeitaan.

Jos hankkiminen toteutetaan yhtiön osakepääomaa alentamalla, noudatetaan lisäksi, mitä 22 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;

3) lunastaa osakkeen 6 luvun 38 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa; tai

4) 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 18 luvussa. Velvollisuudesta luovuttaa tai mitätöidä tämän lain vastaisesti hankitut tai lunastetut omat osakkeet säädetään 6 §:n 2 ja 3 momentissa.

Omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen

4 §

Päätöksentekoa koskevat säännökset

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

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

Yhtiökokouksen päätöksellä, jossa mainitaan hankittavien tai lunastettavien osakkeiden enimmäismäärä valtuutuksen voimassaoloaika ja vastikkeen

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

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

5 §

Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö

Hankkimis- ja lunastamispäätöksessä on mainittava:

- 1) onko kysymys hankkimisesta vai lunastamisesta;
- 2) päätöksessä tarkoitettujen osakkeiden lukumäärä tai enimmäismäärä;
- 3) keneltä osakkeita hankitaan tai lunastetaan ja tarvittaessa se, missä järjestyksessä, sekä perustelut, joiden nojalla hankinnalle tai lunastamiselle on 4 §:n 2 momentissa tarkoitettut 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 aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua saannosta.

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

Omien osakkeiden pantiksi ottaminen ja merkitseminen

7 §

Omat osakkeet panttina

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

Panttina olevien omien osakkeiden myymiseen sovelletaan kauppakaaren 10 luvun säännösten lisäksi, mitä 12 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 yhteydes-

sä, 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 pitänytkaan 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 12 luvun 19 §:ssä.

VII OSA

Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen

24 luku

Sulautuminen

Sulautumisen määritelmä ja edellytykset

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 sulau-

tumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Sulautumisvastike saa olla myös rahaa, muuta omaisuutta ja sitoumuksia.

Sulautumiseen osallistuvan muun osakeyhtiön osalta sulautumissuunnitelmaan ja sen hyväksymiseen sekä velkojensuojaan ja sulautuvan yhtiön osakkeenomistajan ja optio-oikeuden haltijan oikeuteen vaatia lunastusta ja lunastushinnan suorittamiseen sovelletaan, mitä osakeyhtiölain 16 luvussa säädetään.

Jos osuuskunta omistaa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet, asunto-osakeyhtiö voi sulautua osuuskuntaan siten kuin osuuskuntalain (1488/2001) 16 luvun 2 §:ssä säädetään osakeyhtiön sulautumisesta osuuskuntaan.

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 hyväksytyn tilintarkastajan lausunto

3 §

Sulautumissuunnitelma

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on laadittava kirjallinen sulautumissuunnitelma, joka on päivättävä ja allekirjoitettava. Kolmikan-tasulautumisessa myös sulautumisvastikkeen antajan on allekirjoitettava sulautumissuunnitelma.

Sulautumissuunnitelmassa on oltava:

1) sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden ja mahdollisen muun sulautumisvastikkeen antajan toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot sekä kotipaikat;

2) selvitys sulautumisen syistä;

3) absorptiosulautumisessa ehdotus mahdollisesta vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksesta sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja siitä, miten perustettavan yhtiön toimielinten jäsenet valitaan;

4) absorptiosulautumisessa ehdotus sulautumisvastikkeena mahdollisesti annettavien osakkeiden lukumäärästä ja siitä annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;

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

6) ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteiksi;

7) ehdotus mahdollisesta muusta sulautumisvastikkeesta ja jos vastike on optio-oikeuksia tai muita osakkei-

siin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, niiden 19 luvun 3 §:n mukaiset ehdot;

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

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

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

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

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

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

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

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

tamien sulautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;

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

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

18) ehdotus sulautumisen täytännönnäön suunnittelusta rekisteröintiajankohdasta; sekä

19) ehdotus mahdollisiksi muiksi sulautumisen ehdoiksi.

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

4 §

Hyväksytyn tilintarkastajan lausunto

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten nimettävä yksi tai useampi hyväksytty tilintarkastaja antaa 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 yhtiöllä 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 rekisteröinti

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.

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 su-

lautuminen on 4 §:ssä tarkoitetun hyväksytyn tilintarkastajan lausunnon mukaan omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Vastaanottavan yhtiön velkoihin sovelletaan tällöin, mitä tässä luvussa säädetään sulautuvan yhtiön velkojista.

7 §

Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus 6 §:n 1 momentissa tarkoitetuille tunnetuille velkojilleen. Jos sulautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltija on 13 §:n mukaisesti vaatinut lunastamista, velkojille on ilmoitettava lunastetaviksi vaadittujen oikeuksien määrät. Ilmoitus voidaan lähettää vasta sulautumisesta päättävän yhtiökokouksen jälkeen, elleivät kaikki yhtiön osakkeenomistajat ja mainittujen oikeuksien haltijat ole ilmoittaneet luopuvansa lunastusoikeudesta tai heillä ei muuten ole oikeutta siihen.

8 §

Yrityssaneeraus

Yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitettu saneerausmenettely korvaa 6 §:ssä tarkoitetun 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. Sulautumissuunnitelman hyväksymiseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 29 §:ssä säädetään. Tytäryhtiösulautumisesta voi kuitenkin päättää sulautuvan yhtiön hallitus.

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

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

10 §

Ilmoitus optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille

Sulautuvan asunto-osakeyhtiön on aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta ilmoitettava 13 §:ssä tarkoitusta lunastusoikeudesta niille optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoille, joilla on oikeus vaatia lunastamista ja joiden osoite on yhtiön tiedossa. Jos kaikkien lunastukseen oikeutet-

tujen oikeuksien haltijoiden osoite ei ole yhtiön tiedossa, lunastusoikeudesta on samassa ajassa ilmoitettava myös virallisessa lehdessä.

11 §

Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

Seuraavat asiakirjat on vähintään kahden viikon ajan ennen sulautumisesta päättävää yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajan nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa tai internet-verkkosivuilla, viivytystä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka pyytää sitä, sekä asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa:

- 1) sulautumissuunnitelma;
- 2) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön kolmen viimeksi päättyneen tilikauden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset;
- 3) kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön viimeisen tilikauden jälkeisen 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 21 §:n 2 momentissa tarkoitettut asiakirjat.

12 §

Sulautumispäätöksen oikeusvaikutukset

Sulautuvan yhtiön sulautumispäätös korvaa sulautuvan yhtiön osakkeenomistajien sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien eri-

tyisten oikeuksien haltijoiden sulautumisvastiketta koskevat merkinnät ja muut toimet, jotka perustavat oikeuden sulautumisvastikkeeseen. Kombinaatiosulautumisessa sulautumissuunnitelma korvaa myös vastaanottavan yhtiön perustamissopimuksen.

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

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

13 §

Lunastusmenettely

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 välimiesten ratkaistavaksi siten kuin optio-oikeuden ehdoissa määrätään. Oikeuden haltijan on pantava asia vireille viimeistään kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta. Vireillepanon jälkeen oikeuden haltijalla on oikeus vain lunastushintaan. Jos lunastusmenettelyssä myöhemmin

vahvistetaan, ettei hänellä ole oikeutta lunastukseen, hänellä on oikeus sulautumisvastikkeeseen sulautumissuunnitelman mukaisesti. Jos sulautuminen raukeaa, myös lunastusmenettely raukeaa.

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

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

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

Sulautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

14 §

Ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta neljän 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) hyväksytyn tilintarkastajan todistus siitä, että vastaanottava yhtiö on saanut täyden vastikkeen sen omaan pääomaan merkitystä määrästä, ja lausunto sulautumissuunnitelman 3 §:n 2 momentin 11 kohdassa tarkoitettusta selvityksestä; sekä

3) hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä.

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.

15 §

Rekisteröimisen edellytykset

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

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

Sulautuminen voidaan toteuttaa, vaikka sulautuva yhtiö on asetettu selvitystilaan, jollei yhtiön omaisuutta ole 27 luvun 15 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty jakamaan osakkeenomistajille.

Jos sulautumiseen osallistuvista yhtiöistä useamman kuin yhden omaisuuden kohdistuu yritysikiinnityslaissa tarkoitettu yritysikiinnitys, sulautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella yhtiöiden ja kiinnityksenhaltijoiden sopimusta kiinnitysten 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. Sitoumusta työn tai palvelun suorittamiseen ei sulautumisessa saa merkitä taseeseen.

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

misestä. 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*). Lopputilitys on annettava tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä koskeva tilintarkastuskertomus.

Tilintarkastuskertomuksen saatuaan hallituksen on viivytyksettä 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 yh-

teisvastuussa sellaisesta vastaanottavan yhtiön velvoitteesta, joka on syntynyt sulautumisen rekisteröimisen jälkeen mutta ennen tuomion rekisteröimistä.

25 luku

Jakautuminen

Jakautumisen määritelmä ja toteuttamistavat

1 §

Jakautuminen

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

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

2 §

Jakautumisen toteuttamistavat

Jakautuminen voi tapahtua siten, että:

1) jakautuvan yhtiön kaikki varat ja velat siirtyvät kahdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle ja jakautuva yhtiö purkautuu (*kokonaisjakautuminen*); taikka

2) osa jakautuvan yhtiön varoista ja veloista siirtyy yhdelle tai useammalle

vastaanottavalle yhtiölle (*osittaisjakautuminen*).

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

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

Jakautumissuunnitelma ja hyväksytyn tilintarkastajan lausunto

3 §

Jakautumissuunnitelma

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

Jakautumissuunnitelmassa on oltava:

1) jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot sekä kotipaikat;

2) selvitys jakautumisen syistä;

3) jakautumisessa toimivaan yhtiöön ehdotus mahdollisesta vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksesta sekä jakautumisessa perustettavaan yhtiöön ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja siitä, miten perustettavan yhtiön toimielinten jäsenet valitaan;

4) jakautumisessa toimivaan yhtiöön ehdotus jakautumisvastikkeena mahdollisesti annettavien osakkeiden lukumäärästä ja siitä, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita, sekä jakautumisessa perustettavaan yhtiöön ehdotus vastaanottavan

yhtiön osakkeiden lukumäärästä osakelajeittain;

5) ehdotus jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta yhtiövastikkeen alkamisen perusteiksi;

6) ehdotus jakautumisvastikkeena annettavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteiksi;

7) ehdotus mahdollisesta muusta jakautumisvastikkeesta ja, jos vastike on optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, niiden 13 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 jakautuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta jakautumissuunnitelman allekirjoittamista seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

13) ehdotus osakepääoman alentamisesta varojen jakamiseksi vastaanotavalle 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 omaisuuteen kohdistuvista yritysikiinnityksilaislaissa tarkoitettuihin yritysikiinnityksistä;

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

19) ehdotus jakautumisen täytäntöönpanon suunnitellusta rekisteröintiajankohdasta; sekä

20) ehdotus mahdollisiksi muiksi jakautumisen ehdoiksi.

4 §

Hyväksytyn tilintarkastajan lausunto

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on nimettävä yksi tai useampi hyväksytty tilintarkastaja antamaan jakautumissuunnitelmasta lau-

sunto kullekin jakautumiseen osallistuvalla yhtiöllä. Lausunnossa on arvioitava, onko jakautumissuunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot perusteista, joiden mukaan jakautumisvastike määrätään, sekä vastikkeen jakamisesta. Vastaanottavalle yhtiölle annettavassa lausunnossa 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. 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 tarkoitetun hyväksytyn tilintarkastajan lausunnon mukaan omiaan vaarantamaan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun. Vastaanottavan yhtiön velkoihin sovelletaan tällöin, mitä tässä luvussa säädetään jakautuvan yhtiön velkojista.

7 §

Yhtiön kirjallinen ilmoitus velkojille

Yhtiön on viimeistään kuukausi ennen määräpäivää lähetettävä kuulutuksesta kirjallinen ilmoitus 6 §:n 1 momentissa tarkoitetuille tunnetuille velkojilleen. Jos jakautuvan yhtiön optio-oikeuden tai muun osakkeisiin oikeut-tavan 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 mainittujen oikeuksien haltijat eivät ole ilmoittaneet luopuvansa lunastusoikeudesta tai heillä ei muuten ole lunastusoikeutta.

Jakautumisesta päättäminen

8 §

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 29 §:ssä säädetään.

Vastaanottavassa asunto-osakeyhtiössä jakautumisesta päättää yhtiökokous 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä.

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

9 §

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 12 §:ssä tarkoitettu 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 oikeutet-

tujen oikeuksien haltijoiden osoite ei ole yhtiön tiedossa, lunastusoikeudesta on samassa ajassa ilmoitettava myös virallisessa lehdessä.

10 §

Asiakirjojen nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

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

1) jakautumissuunnitelma;

2) kunkin jakautumiseen osallistuvan yhtiön kolmen viimeksi päättyneen tilikauden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset;

3) kunkin jakautumiseen osallistuvan yhtiön viimeisen tilikauden jälkeen mahdollisesti tekemät varojen jakamista koskevat päätökset;

4) hallituksen selostus tilinpäätöksen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista tapahtumista; sekä

5) 4 §:ssä tarkoitettu lausunto jakautumissuunnitelmasta.

11 §

Jakautumispäätöksen oikeusvaikutukset

Jakautuvan yhtiön jakautumispäätös korvaa jakautuvan yhtiön osakkeenomistajien sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden jakautumisvastiketta koskevat merkinnät ja muut toimet, jotka perustavat oikeuden

jakautumisvastikkeeseen. Jakautumisessa perustettavaan yhtiöön jakautumissuunnitelma korvaa myös vastaanottavan yhtiön perustamissopimuksen.

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

Optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lunastaminen

12 §

Lunastusmenettely

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

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

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

Jakautumisen täytäntöönpano ja oikeusvaikutukset

13 §

Ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta

Jakautumiseen osallistuvien yhtiöiden on tehtävä rekisteriviranomaiselle ilmoitus jakautumisen täytäntöönpanosta neljän 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) hyväksytyn 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; sekä

3) hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus 7 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä.

14 §

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 jakautumiseen osallistuvista yhtiöistä useamman kuin yhden omaisuuden kohdistuu yritys kiinnityksilaisessa tarkoitettu yritys kiinnitys, jakautumista ei saa rekisteröidä, jollei samalla rekisteröidä hakemuksen perusteella yhtiöiden ja kiinnityksen haltijoiden sopimusta kiinnitysten etuoikeuden järjestämisestä.

15 §

Jakautumisen oikeusvaikutukset

Jakautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät selvitysmenettelyttä vastaanottaville yhtiölle, kun jakautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Osittaisjakautumisessa siirtyvät kuitenkin ainoastaan jakautumissuunnitelmassa jaetut varat ja velat. Samanaikaisesti kokonaisjakautumisessa jakautuva yhtiö purkautuu ja jakautumisessa perustettavaan yhtiöön vastaanottava yhtiö syntyy.

Jakautuvan yhtiön varoja ja velkoja ei saa merkitä vastaanottavan yhtiön taseeseen korkeammasta arvosta kuin mikä niiden taloudellinen arvo on vastaanottavalle yhtiölle. 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 ajankohtaa. Osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet kuitenkin vii-

meistään 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 12 §:n 5 momentissa.

16 §

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*). Lopputilitys on annettava tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä koskeva tilintarkastuskertomus.

Tilintarkastuskertomuksen saatuaan hallituksen on viivytyksettä kutsuttava osakkeenomistajat osakkeenomistajien kokoukseen vahvistamaan lopputilitys. Kokoukseen sovelletaan, mitä yhtiökokouksesta säädetään.

Lopputilitys on ilmoitettava viipymättä rekisteröitäväksi.

17 §

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 velvoitteesta, joka on syntynyt jakautumisen rekisteröimisen jälkeen mutta ennen tuomion rekisteröimistä.

26 luku

Asumisyhteisömuodon muuttaminen

Asunto-osakeyhtiön muuttaminen muuhun yhteisömuotoon

1 §

Yhteisömuodon muuttaminen

Asunto-osakeyhtiö voidaan muuttaa muuksi osakeyhtiöksi siten, että asun-

to-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 29 §:ssä säädetään sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoiden suostumus.

Edellä 1 §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös korvaa osuuskunnan perustamiskirjan. Päätöksessä on oltava:

- 1) osuuskunnan säännöt;
- 2) jäsenille annettavat osuudet; sekä
- 3) osuuskunnan ensimmäisen hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien nimet.

3 §

Päätöksen rekisteröiminen

Yhtiön on ilmoitettava 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua yhteisömuodon muutosta koskeva päätös rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä ja haettava 4 §:n mukaisen kuulutuksen antamista rekisteriviranomaiselta, tai päätös raukeaa.

4 §

Kuulutus velkojille

Rekisteriviranomaisen on 3 §:ssä tarkoitetun hakemuksen saatuaan an-

nettava kuulutus niille yhtiön velkojille, joiden saatava on syntynyt ennen kuulutuksen antamista. Kuulutuksessa on mainittava velkojan oikeudesta vastustaa yhteisömuodon muuttamista ilmoittamalla siitä kirjallisesti rekisteriviranomaiselle viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Rekisteriviranomaisen on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja rekisteröitävä kuulutus viran puolesta.

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

Rekisteriviranomaisen on ilmoitettava sille ilmoitetuista vastustuksista yhtiölle viipymättä määräpäivän jälkeen.

5 §

Rekisteröimisen edellytykset

Rekisteriviranomaisen on rekisteröitävä 1 §:n 2 momentissa 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 velko-

ja yhdessä pyytävät asian käsittelyn lykkäämistä.

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

Yhteisömuodon muutos tulee voimaan, kun se on rekisteröity.

27 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 tämän lain 24 ja 25 luvuissa.

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. Päätökseen vaaditaan kokouksessa osakkeenomistajien yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten 6 luvun 29 §:ssä säädetään.

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, kehoitus

on lähetettävä yhtiölle kirjallisesti, ja kehotuksesta on käytävä ilmi, että yhtiö voidaan määrätä selvitystilaan tai poistaa rekisteristä, jollei puutteita korjata määräpäivään mennessä. Tämä kehoitus 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 vastaanottaneen kehotusta.

Rekisteriviranomainen merkitsee 1 momentissa tarkoitetun julkaistavan kehotuksen rekisteriin viran puolesta.

6 §

Vireillepano-oikeus

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

Selvitysmenettely

7 §

Selvitysmenettelyn tarkoitus

Selvitysmenettelyn tarkoituksena on yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen osakkeenomistajille tai muille sen mu-

kaan kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiökokous voi 19 §:n mukaisesti päättää lopettaa selvitystilan 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 §

Selvitystilan alkaminen

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

9 §

Selvitysmiesten valinta, määrääminen ja tehtävät

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

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

Rekisteriviranomaisen on määrättävä toimikelpoinen selvitysmies yhtiöl-

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

10 §

Selvitystilan 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. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on kohtuullista palkkiota vastaan myötävaikutettava tilinpäätöksen laatimiseen.

12 §

Yhtiökokous selvitystilan aikana

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

13 §

Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastus ja erityinen tarkastus

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

Tilintarkastajien tehtävä ei lakkaa yhtiön joutuessa selvitystilaan. Selvitystilan aikana noudatetaan 9 luvun säännöksiä tilintarkastuksesta ja erityisesti tarkastuksesta. Tilintarkastuskertomuksen 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 annetuissa laissa (729/2003) säädetään.

15 §

Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen

Yhtiön velkojille haetun julkisen haasteen määräpäivän jälkeen selvitysmiesten tulee, sitten kun kaikki tiedossa olevat velat on maksettu, jakaa yhtiön omaisuus. Jos velka on riittävä, erääntymätön tai sitä ei muusta syystä voida maksaa, tarpeelliset varat on pantava erilleen ja jäännös jaettava. Osakkeenomistajalla on oikeus saada osakkeilleen tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta, jos yhtiöjärjestyksestä ei johdu muuta. Osakkeenomistajalle

ja muulle jako-osuuteen oikeutetulle voidaan turvaavaa vakuutta vastaan antaa ennakkoa hänen jako-osuudesta.

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

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

16 §

Lopputilitys

Suoritettuaan tehtävänsä selvitysmiesten tulee ilman aiheetonta viivytystä antaa lopputilitys hallinnostaan laatimalla kertomus koko selvitysmenettelystä. Kertomukseen tulee sisältyä selostus yhtiön omaisuuden jaosta. Kertomukseen on liitettävä tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomukset selvitystilan ajalta. Kertomus liitteineen on annettava tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä ja selvitystilanaikaista hallintoa koskeva tilintarkastuskertomus.

Tilintarkastuskertomuksen saatuaan selvitysmiesten on viivytyksettä 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 jatkettua selvitystilaa 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 toimenpiteitään selvitys ja toimitettava se osak-

keenomistajille 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 selvitystilaa lopetetaan ja yhtiön toimintaa jatketaan. Selvitystilän lopettamista koskevaa päätökseen vaaditaan kokouksen yksimielinen päätös ja muiden osakkeenomistajien suostumus siten kuin 6 luvun 29 §:ssä säädetään. Jos selvitystila perustuu yhtiöjärjestyksen määräykseen, toiminnan jatkamisesta voidaan päättää vasta, kun määräystä on muutettu. Selvitystilaa ei kuitenkaan voida lopettaa, jos osakkeenomistajalle tai muulle on suoritettu 15 §:n 1 momentissa tarkoitettua jako-osuutta.

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

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

Rekisteristä poistaminen

20 §

Rekisteristä poistamisen ajankohta

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

21 §

Rekisteristä poistetun yhtiön edustaminen

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

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

22 §

Rekisteristä poistetun yhtiön oikeudellinen asema

Rekisteristä poistettuun yhtiöön sovelletaan tarvittaessa 17 §:n 2 momentin säännöksiä. Yhtiön edustajina toimivat kuitenkin 21 §:n 1 momentissa 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 tehdyistä toiminnoista on tarvittaessa tehtävä merkintä yhtiön kirjanpitoon. Rekisteristä poistamisen

vaikutuksesta yritysikiinnityksen voimassaoloon säädetaan yritysikiinnityslaissa.

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 8 000 euroa eikä yhtiöllä ole tunnettuja velkoja. Varoja saaneet vastaavat saamiensa varojen määrällä yhtiön velkojen maksamisesta.

Jos yhtiön rekisteristä poistamisen jälkeen tarvitaan selvitystoimia, rekisteriviranomaisen on sen hakemuksesta, jonka oikeutta asia koskee, määrättävä yhtiö selvitystilaan. Määräystä ei kuitenkaan anneta, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen suorittamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kustannuksista.

Yhtiön varojen vähentyminen, saneeraus ja konkurssi

23 §

Yhtiön varojen vähentyminen

Jos yhtiön hallitus havaitsee, että yhtiön oma pääoma on alle puolet osakepääomasta, hallituksen on viipymättä laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus yhtiön taloudellisen tilan selvittämiseksi. Jos yhtiön oma pääoma on taseen mukaan alle puolet osakepääomasta, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään toimenpiteistä yhtiön taloudellisen aseman tervehtyttämiseksi. Yhtiökokous on pidettävä kolmen kuukauden

kuluessa tilinpäätöksen laatimisesta. Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen nähtävänä pitämiseen ja osakkeenomistajille toimittamiseen sovelletaan 6 luvun 21 §:n säännöksiä.

Jos 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 liitetyn tilintarkastajien tarkastaman taseen mukaan yli puolet osakepääomasta. Edellä 15 luvussa tarkoitettu pääomalaina luetaan tässä momentissa tarkoitettussa laskelmassa omaksi pääomaksi.

24 §

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.

VIII OSA

Erinäiset säännökset

28 luku

Lain soveltaminen muuhun osakeyhtiöön

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jollei tässä laissa tai muussa laissa säädetä toisin.

Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että tätä lakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyä tämän lain säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (/) siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta tätä lakia.

Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 1992, tätä lakia sovelletaan yhtiöön vain, jos so-

veltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.

2 §

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 tai 3 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on hallita vähintään yhtä rakennusta ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

3 §

Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön

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

4 §

Päätös tämän lain soveltamisesta

Yhtiökokouksen päätökseen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että

osakeyhtiöön sovelletaan tätä lakia, sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

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

29 luku

Voimaantulo

1 §

Voimaantulosäännös

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.