

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
Jyrki Jauhiainen

Ohje
1.7.2010

UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI - YHTIÖJÄRJESTYKSEN MUUTOSTARVE, YHTIÖKOKOUS, HALLITUKSEN JÄSENET, ISÄNNÖITSIJÄ JA TARKASTAJAT

Uusi asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) tulee voimaan 1.7.2010. Uuden lain siirtymäsäännökset ovat voimaanpanolaisissa (1600/2009).

Uudessa laissa on pakottavia säännöksiä, joita sovelletaan myös yhtiöön, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätään toisin tietyistä asioista. Uusia säännöksiä on esimerkiksi seuraavista yhtiökokouksen pitämisen ja osakkeiden siirtoa rajoittavien yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeiden osalta seuraavasti:

- Tilinpäätös voidaan aina laatia 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä,
- Tilintarkastuskertomus voidaan vaatia aikaisintaan 2 viikkoa ennen yhtiökokousta,
- Varsinainen yhtiökokous voidaan aina pitää 6 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä,
- Kokouskutsuaika on vähintään 2 viikkoa ja kirjallinen kutsu on lähetettävä jokaiselle osakkaalle,
- Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä kirjallinen selvitys tulevasta korjaustarpeesta ja tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä,
- Jos yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, lunastusmenettelyn enimmäismääräajat lyhenevät: hallituksen ilmoitettava lunastustilanteesta lunastukseen oikeutetuille 2 viikossa, lunastusvaatimus 1 kuukaudessa ja lunastushinta maksettava hallitukselle 1 kuukauden ja 2 viikon kuluessa siitä, kun osakkaiden siirrosta ilmoitettiin hallitukselle.

Yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältöä vähennetty. Uudessa laissa on myös vähennetty yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältöä koskevien vaatimusten määrää ja lakiin on lisätty esimerkiksi yhtiökokouksen järjestämistä koskevia yleistä yhtiökäytäntöä vastaavia olettamasaäntöjä, joita sovelletaan, jollei asiasta määrätä erikseen yhtiöjärjestyksessä. Tällaisia määräyksiä on esimerkiksi yhtiökokouskutsuajasta ja kutsun toimittamistavasta, hallituksen jäsenten lukumäärästä ja toimikaudesta sekä lunastuslausekkeisiin perustuvan lunastusmenettelyn määräajoista.

Yhtiöjärjestys on muutettava kerralla uuden lain mukaiseksi. Yhtiöjärjestys on muutettava kaikilta osin uuden lain mukaiseksi¹ viimeistään silloin, kun yhtiöjärjestyksestä muutetaan joltakin osin (asunto-osakeyhtiölain voimaanpanolain 5 §:n 2 momentti). Jos esimerkiksi hallituksen jäsenten lukumäärää muutetaan tai yhtiöjärjestyksessä luovutaan tilintarkastuksesta tai toiminnantarkastuksesta, on samalla muutettava kaikki uuden lain pakottavien säännösten vastaiset yhtiöjärjestyksen kohdat uuden lain mukaisiksi.

30.6.2010 jälkeen tehdyn ilmoituksen perusteella rekisteröidään vain uuden lain mukainen yhtiöjärjestys. Jos yhtiö on perustettu tai yhtiökokous on päättänyt yhtiöjärjestyksen muuttamisesta esimerkiksi alkuvuonna 2010 ja perus- tai muutosilmoitus ilmoitetaan rekisteröitäväsi 30.6.2010

¹ Vaatimus yhtiöjärjestyksen muuttamisesta uuden lain mukaiseksi ei kuitenkaan koske ennen vuotta 1992 rekisteröidyssä yhtiössä huoneistojen pinta-alojen mittausta, ennen vuotta 2002 perustetun yhtiön osakepääoman muuttamista euromääräiseksi eikä aiemman lain mukaan sallittuja AOYL 2 luvun 5 §:n lunastuslausekkeesta poikkeavia osakkeiden luovutuksen tai hankkimisen rajoituksia (muun muassa ns. suostumuslausekkeet, joita ei ole voinut lisätä yhtiöjärjestyksiin vuoden 1991 jälkeen)

jälkeen, yhtiöjärjestyksen on kaikilta osin täytettävä uuden lain vaatimukset ennen kuin perustaminen tai yhtiöjärjestyksen muutos voidaan rekisteröidä (voimaanpanolain 5 §:n 2 momentti)

Selvitä ajantasaisen yhtiöjärjestyksen ja kaupparekisteriotteen tiedot ennen toimenpiteitä.

Yhtiön isännöitsijän ja hallituksen tulee selvittää yhtiön voimassa olevan yhtiöjärjestyksen sisältö ja voimassa olevat kaupparekisteritiedot. Näiden perusteella voidaan arvioida yhtiöjärjestyksen muutostarve ja tarve kaupparekisteritietojen päivittämiseen esimerkiksi hallituksen jäsenten, isännöitsijän ja tilintarkastajien osalta. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous. Yleensä yhtiökokous päättää myös hallituksen jäsenten, tilintarkastajien ja uudessa laissa tarkoitettujen maallikotarkastajien (toiminnantarkastajat) valinnasta. Yleensä hallitus päättää isännöitsijän ottamisesta ja erottamisesta. Yhtiökokouksen päätöksenteosta säädetään uuden lain 6 luvussa ja hallituksesta, isännöitsijästä ja yhtiön edustamisesta säädetään lain 7 luvussa. (uusi laki: www.finlex.fi, ajantasainen lainsäädäntö, hakusana ”asunto-osakeyhtiölaki”)

Suppea vai laaja yhtiöjärjestys? Yhtiöjärjestys voidaan laatia monella tavalla riippuen yhtiön ja sen osakkaiden tarpeista. Yksi vaihtoehto on, että yhtiöjärjestykseen otetaan vain lain vähimmäisvaatimuksia koskevat ja yhtiön edustamista (toiminimenkirjoittaminen) koskevat määräykset sekä yhtiön tarpeiden mukaan arvioidut yhtiökohtaiset määräykset. Tällaisia yksityiskohtaisia määräyksiä ovat esimerkiksi lain yleissääntöjä yksityiskohtaisempi taulukko kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkaiden kesken, yhtiön erilaisten kulujen jakamiseen sovellettavat erilaiset yhtiövastikeperusteet ja osakkeiden vaihdantaa rajoittava lunastuslauseke. Tämä vaihtoehto sopii parhaiten yhtiölle, jolla on sellainen asiantunteva isännöitsijä tai hallitus, joka voi vaikeuksista selvittää pätevän yhtiökokouksen järjestämistä koskevat asunto-osakeyhtiölain vaatimukset, jotka vastaavat jäljempänä mainittuja malliyhtiöjärjestyksen määräyksiä. Tämän vaihtoehdon valitsevassa yhtiössä on todennäköisempää, että yhtiöjärjestyksestä ei tarvitse uudelleen muuttaa, kun asunto-osakeyhtiölakia seuraavan kerran muutetaan.

Toinen vaihtoehto on kirjoittaa laaja yhtiöjärjestys, jossa edellä mainittujen määräysten lisäksi siteerataan laajasti pätevän yhtiökokouksen järjestämistä koskevia asunto-osakeyhtiölain pakottavia säännöksiä. Tämä vaihtoehto soveltuu hyvin erityisesti sellaisille pienemmille yhtiöille, joissa voidaan olettaa, että sivutoimisella isännöitsijällä ja hallituksella ei ole aina tietämystä pätevän yhtiökokouksen järjestämistä koskevista lain vaatimuksista. Jäljempänä on yhteenveto näistä kohdista ja ohjeita yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi uuden lain mukaiseksi (*mallyhtiöjärjestysmääräys on kirjoitettu kursivilla*). Toinen suppeampi vaihtoehto on poistaa yhtiöjärjestyksestä näitä seikkoja koskevat määräykset, jolloin yhtiössä sovelletaan suoraan uuden lain perusteella malliyhtiöjärjestyksestä vastaavia sääntöjä (jotta lunastuslauseke säilyisi voimassa, yhtiöjärjestyksessä on kuitenkin aina määrättävä lunastusoikeudesta ja lunastukseen oikeutetuista).

1. Varsinaisen yhtiökokouksen pitoaika	3
2. Varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltävät asiat	3
3. Yhtiökokouksutsuaika sekä kutsun muoto ja toimittamistapa	4
4. Tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen valmistumisaika	4
5. Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta	5
6. Yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke	6
7. Hallintaanoton ja uuden omistajan vastuun soveltaminen käyttökorvaukseen	7
8. Hallitus	8
9. Isännöitsijä	8
10. Yhtiöjärjestysmuutosten aikataulu	8

1. Varsinaisen yhtiökokouksen pitoaika

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan varsinainen yhtiökokous voidaan aina pitää kuuden kuukauden kuluessa edellisen tilikauden päättymisessä. Yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti määrättyä lyhyempää aikaa ei sovelleta 30.6.2010 jälkeen pidettävään yhtiökokoukseen. Sallittua on edelleenkin määrätä yhtiöjärjestyksessä kahdesta yhtiökokouksesta (ns. kevät- ja syyskokoukset), joista jälkimmäisen pitoajankohdan voi määritellä vapaasti.

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

2. Varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltävät asiat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa pitää käsitellä kaksi uutta asiaa. Uusia vaatimuksia sovelletaan 30.6.2010 jälkeen pidettävään yhtiökokoukseen. Jos yhtiön tilikausi on kalenterivuosi, vaatimuksia sovelletaan ensi kerran kevään 2011 varsinaisessa yhtiökokouksessa. Jos tilikausi päättyy vuoden 2010 alkupuolella (esim. 30.6.), vaatimuksia sovelletaan syksyn 2010 varsinaisessa yhtiökokouksessa. Jos yhtiössä on kaksi varsinaista yhtiökokousta, vaatimuksia sovelletaan yleensä ensi kerran tilinpäätöstä käsittelevässä 30.6.2010 pidettävässä yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksessa on uuden lain mukaan esitettävä: 1) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin ja 2) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä:

1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;

2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä

3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

päätettävä:

4) tilinpäätöksen vahvistamisesta;

5) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

6) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

7) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä

8) hallituksen jäsenten sekä mahdollisten tilintarkastajien ja/tai toiminnantarkastajien palkkiosta

Valittava:

9) hallituksen jäsenet ja varajäsenet sekä

10) mahdolliset tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat

3. Yhtiökokouskutsuaika sekä kutsun muoto ja toimittamistapa

Yhtiökokouskutsun toimittamisaika pitenee nykyisestä siten, että kutsu tulee toimittaa viimeistään kaksi viikkoa ja aikaisintaan kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Laissa säädettyä 2 viikon vähimmäisaikaa sovelletaan kaikkiin 30.6.2010 jälkeen pidettäviin yhtiökokouksiin. Vähimmäiskutsujan pidentyminen ei vaikuta yhtiöjärjestyksessä määrättyyn aikaisimpaan kutsun toimittamisajankohtaan.

Kahden viikon määräaika sovelletaan myös yhtiössä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätään lyhyemmästä määräajasta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan ainoastaan pidentää lyhyempää määräaika ja lyhentää pidempää määräaika.

Yhtiökokouskutsu on jatkossa toimitettava aina kirjallisesti. Kirjalliseen toimittamistapaan rinnastetaan kutsun toimittaminen sitä varten ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen tai muuhun tietoliikenneyhteyteen. Toimittamisajankohtana pidetään kutsun lähettämisen ajankohtaa, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhtiöjärjestyksellä voidaan täydentää kirjallista kutsun toimittamistapamääräystä. Siten yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä esim. kutsun toimittamisesta kirjatulla kirjeellä, muuten kirjallisesti todistettavasti. Sen sijaan määräys kutsun toimittamisesta ainoastaan laittamalla se yhtiön ilmoitustaululle ei jatkossa yksin riitä. Se voi ainoastaan täydentää kirjallisen kutsun muotomääräystä.

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta.

Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

4. Tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen valmistumisaika

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan tilinpäätös voidaan aina laatia ja tilintarkastus toimittaa laissa säädettyssä määräajassa vaikka yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin lyhyemmistä määräajoista. Kirjanpitolain 3:6 §:n mukaan tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tilintarkastuslain 4 §:n mukaan tilinpäätös ja toimintakertomus on annettava tilintarkastajalle kuukautta ennen sitä kokousta, jossa tilinpäätöksen vahvistamisesta päätetään. Tilintarkastajan on puolestaan luovutettava tilintarkastuskertomus yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen edellä mainittua kokousta (Tilintarkastuslaki 15 §). Tilikaudesta määrätään yhtiöjärjestyksessä tai yhtiön perustamissopimuksessa.

Tilintarkastuslakia tulkitaan niin, että yhtiöjärjestyksessä voidaan aikaistaa tilintarkastuskertomuksen toimittamisen määräaika siten, että kertomus on luovutettava yhtiölle vähintään 3 viikkoa ennen yhtiökokousta.

Tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen ajankohtaa koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten tarkistamisessa on otettava huomioon myös tilinpäätöstä käsittelevän yhtiökokouksen pitoaikaa koskevan säännöksen pakottavuus. Tilikausi on yleensä kalenterivuosi, mutta tätä sen ei ole pakko olla.

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätös on luovutettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajille ja toiminnantarkastajille, joiden on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

5. Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta

Tilintarkastaja -nimike tarkoittaa jatkossa vain ammattitilintarkastajaa (KHT- ja HTM- tarkastaja/yhteisö) ja toiminnantarkastaja-nimike on varattu maallikotarkastajille. Alle 30 huoneiston yhtiössä ei uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan tarvitse valita ammattitilintarkastajaa.

Yhtiö voi olla velvollinen valitsemaan ammattitilintarkastajan myös yhtiön toiminnan laajuuden perusteella (Tilintarkastuslain 4 §:n mukaan tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta, mikäli sekä päätyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella täyttyy enintään yksi seuraavista edellytyksistä: taseen loppusumma yli 100 000 euroa, liikevaihto yli 200 000 euroa, keskimäärin yli kolme työntekijää). Käytännössä velvollisuus ammattitilintarkastajan valitsemiseen voi perustua pelkästään lisäкитеereihin lähinnä sellaisessa yhtiössä, jolla on paljon muita kuin vastiketuloja (esimerkiksi paljon vuokratuloja taloyhtiön liikehuoneistoista).

Ennen 1.7.2010 yhtiöjärjestykseen otettujen tilintarkastajan valintaa ja tilintarkastusta koskevien määräysten nojalla voidaan 30.6.2010 jälkeenkin edelleen valita maallikko toiminnantarkastajaksi, jos uuden asunto-osakeyhtiölain tai tilintarkastuslain mukaan velvollisuutta ammattitarkastajan valintaan ei ole. Jos tällaisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään kahdesta tilintarkastajasta, toiseksi tarkastajaksi (toiminnantarkastaja) voidaan valita maallikko myös sellaisessa yhtiössä, jonka on valittava yksi ammattitilintarkastaja asunto-osakeyhtiölain tai tilintarkastuslain perusteella. Yhtiöjärjestyksestä muusta syystä muutettaessa myös tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valintaa koskevat määräykset on kuitenkin aina saatettava vastaamaan yhtiön tarpeita.

Jos halutaan, että yhtiössä ei ole jatkuvasti tilintarkastusta eikä toiminnantarkastusta, on se lähtökohtaisesti mahdollista alle 30 huoneiston yhtiössä. Tällöin yhtiöjärjestyksestä on poistettava tilintarkastajaa koskevat määräykset ja lisäksi mainittava, että yhtiössä ei valita toiminnantarkastajaa.

Jos yhtiöjärjestykseen ennen 1.7.2010 otetun määräyksen perusteella yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiö ei ole velvollinen valitsemaan toiminnantarkastajaa (voimaanpanolain 11 §). Voimaanpanolain säännöksen tarkoituksen mukaista on tulkita lakia siten, että toiminnantarkastajaa ei tarvitse valita myöskään sellaisessa yhtiössä, jonka yhtiöjärjestyksessä ei määrätä tilintarkastuksesta ja yhtiö on perustettu 30.6.2007 jälkeen ja perusilmoitus on jätetty rekisteriviranomaiselle 30.6.2010 mennessä.

Suosittelavaa yleensä on, että muutettaessa yhtiöjärjestys uuden lain mukaiseksi tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevat määräykset muutetaan yhtiölle sopivalla tavalla jonkin seuraavan mallin mukaisesti:

a) vähintään 30 huoneiston yhtiössä, jossa ei tarvita lisäksi toiminnantarkastusta, yhtiöjärjestyksestä poistetaan tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevat määräykset tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tilintarkastuksesta esimerkiksi seuraavasti:

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

b) vähintään 30 huoneiston yhtiössä, jossa tilintarkastuksen lisäksi pidetään tarpeellisena valita osakkaita edustava maallikko toiminnantarkastajaksi, yhtiöjärjestyksessä määrätään esimerkiksi seuraavasti:

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja sekä yksi toiminnantarkastaja ja tämän sijainen. Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan toimikausi päättyy varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

c) alle 30 huoneiston yhtiössä, jossa ammattitilintarkastusta pidetään kuitenkin tarpeellisena, yhtiöjärjestyksessä määrätään tilintarkastuksesta ja toiminnantarkastuksesta a) tai b) kohdan mukaisesti.

d) alle 30 huoneiston yhtiössä, jossa toiminnantarkastuksen katsotaan riittävän, yhtiöjärjestyksestä joko poistetaan tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevat määräykset tai ne korvataan esimerkiksi seuraavalla määräyksellä:

Yhtiöllä on yksi toiminnantarkastaja ja tällä yksi sijainen. Toiminnantarkastajan toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

e) alle 30 huoneiston yhtiössä, jossa tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta ei pidetä tarpeellisena, yhtiöjärjestyksen tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevat määräykset korvataan esimerkiksi seuraavalla määräyksellä:

Yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa eikä toiminnantarkastajaa ellei yhtiökokous toisin päättä.

Selvyyden vuoksi viimeksi mainittu muutos on syytä tehdä muun yhtiöjärjestysmuutoksen yhteydessä myös silloin, kun yhtiöjärjestyksestä on jo vuoden 2007 tilintarkastuslain uudistuksen perusteella jo kertaalleen poistettu tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevat määräykset.

6. Yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakkeiden luovuttamista rajoittavasta lunastuslausekkeesta, jonka perusteella yhtiöllä, toisella osakkaalla tai muulla henkilöllä on oikeus lunastaa osake, kun omistusoikeus osakkeeseen siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Lunastuslausekkeessa on määrättävä, keillä on lunastusoikeus. (uuden lain 2 luvun 5 §)

Uusi laki ei vaikuta lunastusoikeutta ja lunastushintaa koskeviin yhtiöjärjestykseen otettuihin määräyksiin. Toisaalta uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on lunastusmenettelyä koskevia pakottavia sääntöjä, joita sovelletaan mahdollisten poikkeavien yhtiöjärjestysmääräysten sijasta, ja olettamaisääntöjä, joita sovelletaan, jos kyseisestä asiasta ei toisin määrätä yhtiöjärjestyksessä.

Lunastusmenettelyä koskevat pakottavat säännökset koskevat lunastusmenettelyn eri vaiheisiin sovellettavien määräaikojen enimmäispituutta, lunastusvaatimuksen esittämistä yhtiön hallitukselle ja

lunastushinnan maksua. Yhtiöjärjestyksessä voi edelleen määrätä lyhyemmistä määräajoista, jotka helpottavat ja nopeuttavat asunto-osakkeiden kauppaa säilyttäen kuitenkin lunastusmahdollisuuden. Näiltä osin lunastuslausekkeen muuttamiseen riittää aina yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätös (uuden lain 6 luvun 27 §). Lunastusoikeutta tai lunastushintaa koskevien määräysten muuttaminen voi määräenemmistöpäätöksen lisäksi edellyttää joidenkin tai kaikkien osakkaiden suostumusta (uuden lain 6 luvun 35 §)

Yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen muuttaminen voi edellyttää, että myös osakekirjat on painettava uudelleen, mistä voi aiheutua huomattavasti työtä ja kustannuksia. Jos lunastuslauseke muutetaan vain uuden lain mukaiseksi, ei osakekirjoja tarvitse uusia. Jos lunastuslauseke poistetaan kokonaan yhtiöjärjestyksestä, osakekirjat pitää uusia.

Uuden lain pakottavia vaatimuksia vastaavat lunastuslausekkeeseen sisältyvät määräykset:

- *hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;*
- *lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;*
- *lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa edellisessä kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.*
- *Ennen kuin on käynyt selville, käytetäänkö lunastusoikeutta, ei sillä, jolle osake on siirtynyt, ole yhtiössä muuta osakkeeseen perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita huoneistoa sekä oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa. Tänä aikana häneen sovelletaan osakkeenomistajaa koskevia yhtiöjärjestyksen määräyksiä 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 pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus ei saa suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan.*
- *Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla. Lunastuksesta päättämiseen yhtiössä sovelletaan, mitä asunto-osakeyhtiölain 18 luvun 4 §:ssä säädetään.*

7. Hallintaanoton ja uuden omistajan vastuun soveltaminen käyttökorvaukseen

Uutta on, että yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella ns. käyttökorvausten maksun laiminlyöntiin voidaan soveltaa vastikkeen maksun laiminlyöntiä koskevia osakkeen uuden omistajan vastuuta ja huoneiston hallintaanottamista koskevia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Suositeltavaa on selvyden vuoksi määrätä lisäksi, että määräystä sovelletaan myös sellaiseen osakkaan vuokralaisen ja huoneiston muun käyttäjän toimiin perustuvaan käyttökorvaukseen, josta osakas on sitoutunut viime kädessä vastaamaan.

Osakkeenomistajan huoneisto voidaan ottaa hallintaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitettulla tavalla, jos käyttökorvausten maksun on laiminlyönyt osakkeenomistaja tai sellainen huoneiston vuokralainen tai muu käyttäjä, jonka toimiin perustuvista käyttökorvauksista osakkeenomistaja vas-

taa. Tällaiseen maksamattomaan käyttökorvaukseen sovelletaan lisäksi huoneistoon oikeuttavien osakkeiden uuden omistajan vastuuta koskevia asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n säännöksiä.

8. Hallitus

Uudessa laissa on hallituksen jäsenten lukumäärää ja toimikautta koskevat oletussäännöt, joita sovelletaan, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Lisäksi mahdollisia yhtiöjärjestysmääräyksiä koskevat vähimmäisvaatimukset (esimerkki: jos yhtiöjärjestyksen mukaan valitaan vain 1-2 varsinaista hallituksen jäsentä, on valittava ainakin yksi varajäsen). Varajäsenen valitseminen voi olla tarkoituksenmukaista myös kolmejäsenisen hallituksen kohdalla, jotta yhden jäsenen erotessa ei jouduta tilanteeseen, jossa hallituksen puheenjohtaja käytännössä päättää yksin kaikki hallitukselle kuuluvat asiat (tasatilanteessa puheenjohtajan ääni yleensä ratkaisee).

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu 3 – 5 varsinaista jäsentä. Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

9. Isännöitsijä

Uuden lain mukaan isännöitsijäksi voidaan tulevaisuudessa valita myös oikeushenkilömuotoinen isännöintiyritys. Tällöin on lisäksi nimettävä päävastuullisena isännöitsijänä toimiva ihminen. Isännöintiyritys ja päävastuullinen isännöitsijä on ilmoitettava rekisteröitäväksi. Oikeushenkilön rekisteröiminen isännöitsijäksi on kuitenkin mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaupparekisterin uusi tietojärjestelmä on käytössä. Tämän hetken arvion mukaan tämä on mahdollista aikaisintaan vuonna 2012. Rekisteröintimahdollisuudesta tiedotetaan erikseen myöhemmin.

10. Yhtiöjärjestysmuutosten aikataulu

Asunto-osakeyhtiöllä ei ole välitöntä pakkoa muuttaa yhtiöjärjestystään, jos se on aiemman asunto-osakeyhtiölain mukainen. Vanhankin yhtiöjärjestyksen kanssa voi elää, kunhan tuntee uuden lain pakottavat säännökset. Olennaisimpia näistä ovat yhtiökokouskutsuaika ja -tapa, hallituksen selvitukset varsinaiselle yhtiökokoukselle sekä tilintarkastusta koskevat määräykset. Sitten kun muutokseen ryhdytään, tulee yhtiöjärjestys saattaa vastaamaan uutta lakia edellä mainituin tavoin.