

1

LAIN SOVELTAMISALA JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNAN KESKEISET PERIAATTEET

1

AOYL 1 luvun säännöksissä määritellään lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet. Luvussa esitetään myös asunto-osakeyhtiöoikeuden yleiset periaatteet, joita sovelletaan AOYL:n muiden säännösten tulkinnassa.

1–2 §:ssä on määräykset lain soveltamisalasta. 1 §:ssä määrätään, millaisiin yhtiöihin AOYL:a sovelletaan ja 2 § sisältää asunto-osakeyhtiön määritelmän.

3–4 §:ssä on säännökset osakehuoneistosta ja sen luovuttamisesta toisen käyttöön. 3 §:ssä määritellään, mitä osakehuoneistolla AOYL:ssa tarkoitetaan. 4 §:ssä on säännökset siitä, missä tilanteessa huoneisto voidaan luovuttaa toisen käyttöön.

5–12 §:n on kirjattu asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet. 5 §:ssä määritellään, mitä asunto-osakeyhtiön toiminta pitää sisällään. 6 §:ssä on säännökset osakeyhtiötyyppisen yhtiön keskeisistä toimintaperiaatteista, ja niitä täydentää 7 §:n määritelmä osakepääomasta ja sen pysyvyydestä. Osakkeiden siirrettävyydestä ja sitä koskevista rajoitusmahdollisuuksista säädetään 8 §:ssä. 9 §:ssä määrätään taas osakkaiden päätösvallan käyttämisestä ja enemmistöperiaatteen noudattamisesta päätöksenteossa. 10 §:ään on kirjattu yksi olennaisimmista asunto-osakeyhtiöoikeuden periaatteista, osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaate. 11 § määrittelee asunto-osakeyhtiön johdon toimintaperiaatteet. 12 §:ssä on säännös siitä, että lähtökohtaisesti osakkaat saavat yhtiöjärjestyksessä vapaasti määritellä yhtiön toiminnan lukuun ottamatta niin sanottuja pakottavia säännöksiä.

1 luvun lopussa, 13 ja 14 §:ssä, on vielä säännökset asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä. 13 §:ssä määritellään yhtiöjärjestyksen vähimmäisisältö ja 14 §:ssä on viittaussäännös lainkohtiin, joissa säädetään yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevasta menettelystä.

Mainitut säännökset on kirjattu AOYL 1 lukuun, jotta näiden periaatteiden merkitys asunto-osakeyhtiöoikeudessa korostuisi ja lain kokonaisuuden ymmärtäminen helpottuisi.¹

AOYL:n muut säännökset on pääosin johdettu 1 luvun yleisistä periaatteista. Yleiset periaatteet täydentävät toisaalta yksityiskohtaisia säännöksiä niin, että jos yksityiskohtaisesta säännöksestä ei löydy vastausta johonkin tulkintaongelmaan, oikea lain tulkinta voidaan pääsääntöisesti johtaa yleisistä periaatteista. Toiminnan keskeisiä periaatteita koskevilla säännöksillä voi olla myös suoria oikeusvaikutuksia; esimerkiksi säännökset asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta ja toimialasta voivat vaikuttaa yhtiön tekemien oikeustoimien pätevyYTEEN.²

1:1

Soveltamisala

1 § Soveltaminen

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

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

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

1.1.1 Soveltamisalaa koskeva pääsääntö

AOYL 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan kaikkiin Suomen lain mukaan asunto-osakeyhtiöinä rekisteröityihin osakeyhtiöihin. Jotta yhtiö voitaisiin rekisteröidä asunto-osakeyhtiönä, yhtiön tulee täyttää 1 luvun 2 §:ssä asunto-osakeyhtiölle asetetut edellytykset.

Koska lakia sovelletaan kaikkiin Suomessa asunto-osakeyhtiölain mukaan rekisteröityihin asunto-osakeyhtiöihin, säännös määrittelee myös asunto-osakeyhtiön kansainvälisen yksityisoikeudellisen soveltamisalan.

Koska asunto-osakeyhtiön määritelmään ei kuulu kiinteistön hallitseminen vain Suomessa, periaatteessa on mahdollista rekisteröidä Suomessa myös sellainen asunto-osakeyhtiö, jonka hallinnassa oleva kiinteistö ja rakennus ovat toisessa valtiossa.³ Tällainen yhtiö saattaisi olla esimerkiksi suomalaisten ulkomailla omistama loma-kiinteistö, jossa halutaan noudattaa suomalaisen asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

¹ HE s. 47.

² HE s. 47.

³ HE s. 48.

AOYL:n noudattamiseen ulkomaisten kiinteistöjen hallinnoimisessa on kuitenkin syytä suhtautua varauksellisesti.⁴

Säännöksen mukaan AOYL:a sovelletaan asunto-osakeyhtiönä rekisteröityyn yhtiöön. Säännös jättää auki sen, voiko yhtiö valita perustamisvaiheessa yhtiömuodon vapaasti esimerkiksi niin, että vaikka yhtiö sinänsä täyttäisi asunto-osakeyhtiön määritelmän, se rekisteröitäisiin tavallisena osakeyhtiönä. Tällainen valinta johtaisi käytännössä vaikeisiin tulkintatilanteisiin, koska yhtiöön sovellettaisiin vain OYL:n säännöksiä, joissa ei ole huomioitu asunto-osakeyhtiöiden erityistarpeita. Tästä näkökulmasta katsottuna voidaankin puoltaa sitä, että asunto-osakeyhtiön määritelmän täyttävä yhtiö on myös rekisteröitävä asunto-osakeyhtiönä.⁵

Toisaalta AOYL:a sovelletaan myös sellaiseen yhtiöön, joka on rekisteröity asunto-osakeyhtiöksi, vaikka se ei olisikaan täyttänyt rekisteröinnin edellytyksiä. Yhtiömuodon muuttamiseen tarvitaan AOYL 6 luvun 37 §:n mukaan kaikkien osakkaiden suostumus. Rekisteriviranomainenkaan ei voi yksipuolisesti muuttaa yhtiömuotoa.⁶

Aiemmasta lainsäädännöstä poiketen asunto-osakeyhtiöihin ei enää nykyisin sovelleta miltään osin OYL:n säännöksiä.⁷ Monen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on vielä VAOYL:n jäljiltä maininta, että yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain säännöksiä. Nähdäksemme tällaista määräystä ei tule noudattaa, vaan kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan nykyisin vain AOYL:n säännöksiä.

1.1.2 Lain soveltaminen ennen vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa rekisteröityihin yhtiöihin (kvasiasunto-osakeyhtiöt)

Ennen vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa perustettuja yhtiöitä kutsutaan *kvasiasunto-osakeyhtiöiksi*. Kysymys on ennen 1.3.1926 rekisteröidyistä asunto-osakeyhtiöistä ja sellaisista asunto-osakeyhtiöistä muistuttavista kiinteistöosakeyhtiöistä, joissa osakkeiden tuottama hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen vaan yhtiökokouksen päätökseen.

AOYL 1 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan lakia sovelletaan myös kvasiasunto-osakeyhtiöihin, joissa yli puolet huoneistojen lattiapinta-alasta on asunto-osakeyhtiöiden tavoin asumiskäytössä. Tämä asuinkäyttöön varaaminen on voinut tapahtua joko ennen tai jälkeen 1.3.1926.⁸

⁴ AOYL:n noudattamisesta saattaa seurata ongelmia ulkomaisessa tuomioistuimessa. Jos esimerkiksi huoneistosta maksettavat vastikkeet jäävät maksamatta ja yhtiö ryhtyy AOYL:n mukaiseen hallintaanotto-prosessiin, hallintaanoton täytäntöönpanossa saattaa tulla ongelmia ulkomaisessa tuomioistuimessa, jolle tällainen menettely on vieras.

⁵ Näin myös Kyläkallio – Iiro – Kyläkallio 2003 s. 34–35 ja Jauhiainen – Järvinen – Nevala s. 6.

⁶ Näin myös Jauhiainen – Järvinen – Nevala s. 6. Ks. lisäksi KKO 2005:47, jonka mukaan perustamista ja rekisteröintiä ei enää yhtiön perustamisen jälkeen voida pitää pätemättömänä.

⁷ VAOYL:n aikana asunto-osakeyhtiöihin sovellettiin laissa mainittuja osakeyhtiölain säännöksiä. Koska AOYL:iin on koottu kaikki sellaiset aikaisemmin osakeyhtiölaissa olleet säännökset, joita VAOYL:ssa ei ollut, ei esimerkiksi yhtiöjärjestyksessä ole enää tarvetta määrätä, että joiltakin osin yhtiöön sovellettaisiin osakeyhtiölain säännöksiä.

⁸ Kyläkallio – Iiro – Kyläkallio 2003 s. 59–60.

Voimaanpanolain 6 §:ssä määritellään joitakin poikkeuksia AOYL:n soveltamiseen kvasiasunto-osakeyhtiöissä. Säännöksen mukaan kvasiasunto-osakeyhtiöön sovelletaan OYL:n säännöksiä osakkeiden yhtäläisyydestä ja erilajisuudesta ja niiden tuottamasta äänimäärästä (OYL 3 luvun 1, 3 ja 4 §) AOYL:n vastaavien säännösten sijasta (2 luvun 1 § ja 6 luvun 14 §).⁹

On syytä huomata, että moni alun perin kvasiasunto-osakeyhtiönä perustettu yhtiö on sittemmin muuttanut yhtiöjärjestyksensä niin, että yhtiö täyttää kaikilta osin asunto-osakeyhtiön määritelmän. Toisin sanoen osakehuoneistot on määritelty yhtiöjärjestyksen huoneistosiselityksessä. Tähän olisikin syytä pyrkiä, koska pelkkään yhtiökokouksen päätökseen perustuvat hallintaoikeudet ovat usein varsin epämääräisiä ja aiheuttavat toistuvia riitoja.

1:2

1.1.3 Lain soveltaminen keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin

AOYL 1 luvun 1 §:n 3 momentissa viitataan lain 28 lukuun, jossa on säännökset AOYL:n soveltamisesta keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja muihin osakeyhtiöihin. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yleisyyden ja niihin liittyvien erityispiirteiden vuoksi säännösten sisällyttäminen omaan lukuunsa on ollut perusteltua.

2 § Asunto-osakeyhtiö

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

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

1.2.1 Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit ja yhtiön tarkoitus

AOYL 1 luvun 2 §:n 1 momentissa säädetään asunto-osakeyhtiön tunnusmerkeistä. Yhtiön tulee täyttää nämä tunnusmerkit, jotta se ylipäätään voitaisiin rekisteröidä asunto-osakeyhtiöksi ja jotta siihen sovellettaisiin asunto-osakeyhtiölakia.

Yhtiömuoto. Asunto-osakeyhtiön on oltava osakeyhtiömuotoinen yhtiö. Tästä määritelmästä ei seuraa, että yhtiöön sovellettaisiin myös OYL:a, koska kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset sisältyvät AOYL:iin. Sen sijaan määritelmästä seuraa se, että jos asuntoja halutaan hallita tai omistaa esimerkiksi osuuskuntamuotoisesti¹⁰ tai säätiön tai muun yhteisön kautta, tällaiseen asumisyhteisöön ei sovelleta

⁹ Ks. voimaanpanolain 6 § ja sen yhteydessä esitettyä (kirjan osassa 2).

¹⁰ Käytännössä Suomessa on vielä jonkin verran asunto-osuuskuntia, mutta uusia ei enää juuri perusteta.

asunto-osakeyhtiölakia vaan kutakin yhteisömuotoa koskevaa omaa lakiansa. Tässä kirjassa emme tarkemmin käsittele asunto-osakeyhtiöiden ja muiden hallintamuotojen eroja.

Osakeyhtiöissä yhtiön osakkaat eivät vastaa yhtiön veloista suoraan, kuten henkilöyhtiön (avoin yhtiö tai kommandiittiyhtiö) yhtiömiehet. Tämä ja muut osakeyhtiömuotoisen yhtiön keskeiset periaatteet on kirjattu AOYL 1 luvun säännöksiin.

Tarkoitus omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa. Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkeihin kuuluu myös se, että yhtiön tarkoituksena on yhtiöjärjestyksen mukaan omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa. Säännös estää siten esimerkiksi sellaisen asunto-osakeyhtiön perustamisen, jossa yhtiö hallitsee rakennusta tai sen osaa ainoastaan vuokraoikeuden nojalla.

Yhtiön omistaman omaisuuden ei kuitenkaan tarvitse olla kiinteää omaisuutta. Yhtiö voi esimerkiksi omistaa rakennuksen, vaikka maapohja kuuluu toisen omistukseen. Varsin tyypillistä on vuokrata esimerkiksi kunnalta maapohja ja rakennuttaa sille asunto-osakeyhtiön omistukseen tuleva rakennus.

Estettä ei ole sillekään, että maapohjan omistavat yhdessä asunto-osakeyhtiö ja jokin muu taho, kuten toinen asunto-osakeyhtiö. On esimerkiksi mahdollista perustaa samalle tontille kaksi asunto-osakeyhtiötä, joista kumpikin omistaa osan maapohjasta. Yhtiöiden välisellä hallinnanjakosopimuksella voidaan ja kannattaa sopia siitä, mihin osaan tontista hallintaoikeus kondistuu.¹¹ Tälle tontin osalle kumpikin yhtiö voi sitten rakennuttaa oman, omistukseensa tulevan rakennuksen.¹²

On myös mahdollista, että samassa rakennuksessa on useita yhtiöitä, esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö, joiden välille on solmittu hallinnanjakosopimus.¹³ Asunto-osakeyhtiö voi lisäksi omistaa osuuden toisessa kiinteistössä sijaitsevasta asuinhuoneistosta, jota käytetään yhtiön tai useamman yhtiön yhteisen talonmiehen tai huoltomiehen asuntona.

Vaikka asunto-osakeyhtiön tulee omistaa rakennus, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkaiden hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi, tämä ei tarkoita sitä, etteikö yhtiö voisi esimerkiksi vuokrasopimuksen nojalla hallita muitakin rakennuksia. Asunto-osakeyhtiö voi esimerkiksi vuokrata toiselta tontilta autotallirakennuksen siinä tarkoituksessa, että se vuokraa autopaikkoja osakkaidensa ja asukkaidensa käyttöön.

Omistamista ja hallitsemista koskevasta määritelmästä seuraa, että muulla kuin omistamisen perusteella hallittu rakennus tai sen osa ei voi olla osakashallinnan kohteena. Siten ei ole nähdäksemme mahdollista tehdä esimerkiksi sellaista järjestelyä, jossa asunto-osakeyhtiö vuokraa autopaikkayhtiöltä autopaikkoja ja merkitsee ne yhtiöjärjestykseensä yhtiön osakashallinnassa oleviksi huoneistoiksi.

¹¹ Ks. maakaaren (540/1995) 14 luvun 3 §. Kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta.

¹² Hallinnanjakosopimuksen rekisteröintiin sovelletaan maakaaren (540/1995) 14 luvun 3 §:ää.

¹³ HE s. 48.

Asunto-osakeyhtiön määritelmän mukaan on sallittua perustaa asunto-osakeyhtiö silloinkin, kun sen omistamassa rakennuksessa on vain yksi huoneisto.¹⁴

Asunto-osakeyhtiömuodon etuna suhteessa omakotimuotoon on tällä hetkellä se, että osakkeiden siirtotilanteessa varainsiirtovero määräytyy kiinteistön luovutusta alhaisemman osakkeiden siirron verokannan (asunto-osakkeita koskeva varainsiirtovero on 2 % ja kiinteistöjä koskeva on 4 %) mukaisesti. Toisaalta verotuksellista hyötyä on vähentänyt se, että osakkeisiin liittyvä velkaosuus lisätään veropohjaan varainsiirtoveroa määrittäessä.¹⁵ Sopii kuitenkin pohtia sitä, onko ylipäätään tarkoituksenmukaista hallita omakotitalokiinteistöä asunto-osakeyhtiönä. Asunto-osakeyhtiömuoto edellyttää erillisen kirjanpidon pitämistä ja sitä, että vuosittain pidetään hallinnolliset kokoukset, ainakin varsinainen yhtiökokous.

Asunto-osakeyhtiö voi AOYL:n mukaan omistaa rakennuksen sijasta vain rakennuksen osan. Tällainen säännös katsottiin tarpeelliseksi, jotta olisi mahdollista esimerkiksi sijoittaa asunto-osakeyhtiö ja kiinteistöosakeyhtiö samaan rakennukseen niin, että yhtiöt omistavat rakennuksen yhdessä ja rakennuksen tilojen hallinta jaetaan maakaaren mukaisella hallinnanjakosopimuksella.¹⁶ Tällainen yhtiöjärjestely saattaa olla perusteltu esimerkiksi silloin, kun liikekiinteistönä toimivan kiinteistöosakeyhtiön muutos- ja korjaustarpeet poikkeavat merkittävästi asuinhuoneistojen muutos- ja korjaustarpeista tai jos erityyppisten toimijoiden päätöksentekoa ei haluta sekoittaa keskenään.

AOYL:ssa ei määritellä sitä, mitä tarkoitetaan rakennuksella.¹⁷ Koska AOYL 1 luvun 2 §:n mukaan rakennuksessa pitää olla asuinhuoneistoja, käytännössä lain tarkoittamana rakennuksena voidaan pitää ainoastaan sellaista rakennusta, jossa olevat huoneistot täyttävät asuinhuoneistolta edellytettävät tekniset ja rakenteelliset ominaisuudet.¹⁸

Toisaalta myös vapaa-ajan käyttöön tarkoitetuista asunnoista voidaan muodostaa asunto-osakeyhtiö. Tällöin riittävää on, että asunnot täyttävät tähän tarkoitukseen käytettävälle huoneistoille asetetut vaatimukset.

Yli puolet huoneistoista osakashallinnassa ja asumiskäytössä. Yhtiö on AOYL:n mukaan asunto-osakeyhtiö vain silloin, kun yli puolet huoneistojen lattiapinta-alasta

¹⁴ VAOYL:n aikana edellytettiin aina vähintään kahta huoneistoa. Lain muuttaminen tältä osin katsottiin tarpeelliseksi sen vuoksi, että VAOYL:n aikana muodostettiin asunto-osakeyhtiöitä jakamalla keinotekoisesti omakotitalon yksi huoneisto kahteen osaan taikka merkitsemällä autotalli tai varasto erilliseksi huoneistoksi. Näin on joskus haluttu toimia sen vuoksi, että osakkeiden luovutuksen yhteydessä maksettava varainsiirtovero on pienempi kuin silloin, kun luovutuksen kohteena on kiinteistö tai sen osa. Toisinaan saatettiin muodostaa jopa yhtiö, jossa toista yhtiöjärjestyksen mukaista huoneistoa ei lainkaan rakennettu tai edes tarkoitettu rakennettavaksi, ks. HE s. 48.

¹⁵ Varainsiirtoverolain 20 §:n muutos (991/2012).

¹⁶ HE s. 48.

¹⁷ Maankäyttö- ja rakennuslaista (132/1999) löytyy rakennuksen määritelmiä, mutta ne eivät sellaisenaan sovellu asunto-osakeyhtiölain tulkintaan.

¹⁸ Asuinhuoneiston vähimmäisvaatimukset on määritelty Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ja rakentamista koskevissa asetuksissa, mm. ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017). Näistä voikin saada tulkinta-apua asunto-osakeyhtiölain soveltamiseen.

on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakashallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Tällä perusteella asunto-osakeyhtiöksi ei voida rekisteröidä yhtiötä, jossa huoneistojen luovuttaminen osakkaiden käyttöön perustuu esimerkiksi pelkkiin vuokrasopimuksiin tai yhtiökokouksen päätökseen. Poikkeuksena ovat aiemmin mainitut kvasiasunto-osakeyhtiöt.¹⁹

Jotta yhtiö voidaan rekisteröidä asunto-osakeyhtiönä, pitää myös yli puolet osakashallinnassa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta olla asuinkäytössä. Lattiapinta-alalla tarkoitetaan käytännössä huoneistojen huoneistoalaa.²⁰ Osakashallinnassa olevien asuinhuoneistojen tulee kattaa vähintään 50 prosenttia kaikkien huoneistojen yhteisestä lattiapinta-alasta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että vielä suuremman osan yhtiön huoneistojen lattiapinta-alasta pitää olla asuinkäytössä.

Osakashallinnassa oleviin asuinhuoneistoihin ei luonnollisesti lueta asuinhuoneistoja, jotka ovat yhtiön hallinnassa tai muussa kuin osakashallinnassa. Esimerkiksi talonmiehen asunto on muussa kuin osakashallinnassa oleva asuinhuoneisto.²¹ Sama koskee yhtiön omistamia liiketiloja, kerhuhuoneita ja niin edelleen.

Huoneistojen käyttötarkoituksesta määrätään tarkemmin yhtiöjärjestyksessä. Asunto-osakeyhtiön määritelmä ei siis tarkoita, että puolta pinta-alasta voitaisiin vapaasti käyttää muuhun kuin asumiskäyttöön, vaan yhtiöjärjestyksessä kullekin tilalle määrättyä käyttötarkoitusta on noudatettava.²²

On hyvä huomata, että asunto-osakeyhtiöön sovelletaan edelleen AOYL:n säännöksiä, vaikka syystä tai toisesta suurinta osaa sen asuinpinta-alasta alettaisiin tosiasiallisesti käyttää muuhun kuin asuinkäyttöön. Tällaisessa tilanteessa tulisi luonnollisesti pyrkiä muuttamaan yhtiö muuksi kuin asunto-osakeyhtiöksi.²³

Kaikkien asunto-osakeyhtiön huoneistojen ei kuitenkaan tarvitse olla osakashallinnassa olevia tiloja. Yhtiö voi omistaa huomattavankin määrän sen välittömään hallintaan kuuluvia asuin- ja muita tiloja, kunhan yli puolet pinta-alasta säilyy osakashallinnassa ja asuinkäytössä.

Muut säännökset yhtiön tarkoituksesta. Asunto-osakeyhtiön määritelmän mukaan yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta. Yhtiön tarkoitusta koskevaa säännöstä täydentävät muualla laissa olevat määräykset siitä, mihin tarkoituksiin yhtiövästikettä voidaan käyttää, erityisesti AOYL 3 luvun 2 §. Niitä toimia, joista koituvat menot voidaan 3 luvun 2 §:n mukaan kattaa yhtiövästikkeellä, voidaan pitää yhtiön tarkoituksen piiriin kuuluvina toimina.

1.2.2 Hallintaoikeus

Osakkeiden tuottama hallintaoikeus. AOYL 1 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan jokainen asunto-osakeyhtiön osake tuottaa yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kans-

¹⁹ Ks. 1.1.2.

²⁰ Ks. tarkemmin 1.13.1.

²¹ Arjasmaa – Kuhanen s. 29.

²² Ks. käyttötarkoituksen muuttamisesta 6.35.1.

²³ Arjasmaa – Kuhanen s. 29, Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio 2003 s. 46.

sa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa.

Kaikkien asunto-osakeyhtiön osakkeiden on liityttävä huoneiston tai jonkin muun tilan hallintaan, eikä yhtiössä voi olla osakkeita, jotka eivät liity minkään tilan hallintaan. Toisin sanoen asunto-osakeyhtiönä ei voida rekisteröidä yhtiötä, jonka osakkeista osa ei tuota lainkaan hallintaoikeutta.²⁴

Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeus pitää huoneistoa tai muuta tilaa hallinnassaan on merkittävin osakkaan oikeuksista. Hallintaoikeus erottaa selvimmin asunto-osakeyhtiön tavallisesta osakeyhtiöstä. Osakkeiden tuottama hallintaoikeus ilmenee yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmästä. Hallintaoikeuden perusajatuksena on se, että osakkaalla on omistusoikeutta mahdollisimman pitkälle muistuttava oikeus huoneistonsa hallintaan.

Saman huoneiston tai muun tilan hallintaan voi liittyä, ja useimmiten liittyäkin, useampia osakkeita. Osakkeiden lukumäärä on usein suhteutettu huoneistojen pinta-alaan.

Muiden kuin asuinhuoneistojen hallintaoikeus. Osake tai osakeryhmä voi tuottaa oikeuden hallita muutakin tilaa kuin asuinhuoneistoa. Hallintaoikeuden kohteena voi olla esimerkiksi rakennuksessa oleva varastotila tai tietty määritelty alue, kuten autopaikka.²⁵ Autopaikkojen hallitseminen osaketiloina on käytännössä johtanut siihen, että niistä muodostetaan yhä useammin omia osakeryhmiään. Tämä on asunto-osakeyhtiön toiminnan kannalta usein ongelmallista, koska tällöin osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa ulkopuoliselle. Ongelmaa voidaan suitsia ottamalla yhtiöjärjestykseen autopaikkaosakkeita koskeva lunastuslauseke.

Myös erilaiset hallintaoikeuksien yhdistelmät ovat mahdollisia asunto-osakeyhtiöissä. Samoilla osakkeilla voidaan hallita esimerkiksi huoneistoa ja muuta tilaa yhtiön rakennuksessa. Hallintaoikeus voi kohdistua huoneiston lisäksi esimerkiksi rivitalossa tai erillisistä pientaloista muodostuvassa yhtiössä huoneiston kohdalla olevaan maa-alueeseen. Samoin hallintaoikeuden kohteena voi olla esimerkiksi tietty, huoneistosta erillään sijaitseva varastotila taikka autotalli.

Koska samalla osakeryhmällä on mahdollista hallita esimerkiksi huoneistoa ja autopaikkaa, asunto-osakeyhtiötä perustettaessa voi olla perusteltua yhdistää eri tilojen hallintaoikeuksia. Sillä tavoin autopaikat eivät erillisinä osakeryhminä vähitellen päädy muiden kuin yhtiön osakkaiden omistukseen.

Osakkaalla on oikeus vuokrata halutessaan osakashallintaan kuuluva autopaikka joko toiselle osakkaalle tai yhtiön ulkopuoliselle. Osakkaan oikeutta luovuttaa huoneisto vuokralle voidaan kuitenkin rajoittaa yhtiöjärjestyksen määräyksellä esimerkiksi siten, että luovuttaminen kielletään kokonaan tai että luovuttamiselle veloitetaan hakemaan hallituksen hyväksyntä.²⁶

²⁴ HE s. 48.

²⁵ HE s. 50, HE 1990 s. 14, Arjasmaa – Kuhanen s. 32–33.

²⁶ Ks. 1.4.1.

Yhtiöjärjestysmääräykset voivat etenkin vanhoissa yhtiöissä olla puutteellisia, jolloin osakkaan hallintaoikeuden laajuus ei käy niistä riidattomasti ilmi. Osakkaan hallintaoikeuden laajuutta jouduttiin arvioimaan esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa 2012:88.²⁷

Turun HO 4.7.2018 nro 571

Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaalla on oikeus omistamiensa osakkeiden perusteella hallita kooltaan 10,5 neliömetrin suuruista autohallipaikkaa. Hovioikeus ei voinut vahvistaa osakkaan vaatimalla tavalla, että kyseinen autohallipaikka mahdollistaa kooltaan tavanomaisen, 4,4 metrin pituisen henkilöauton pysäköinnin, sillä yhtiöjärjestykseen tai isännöitsijäntodistukseen ei sisällynyt tarkempia määräyksiä kyseisen autohallipaikan mitoista tai käyttötarkoituksesta. Tältä osin vahvistuskanne oli hylättävä.

1:2

Hallintaoikeuteen puuttuminen. Asunto-osakeyhtiö ei voi ilman osakkaan suostumusta puuttua tämän yhtiöjärjestyksessä taattuun hallintaoikeuteen muuten kuin laissa erikseen mainituissa tilanteissa. Yhtiöjärjestyksestä voidaan tietysti muuttaa, mutta tällaisen muutoksen tekemiseen tarvitaan AOYL 6 luvun 35 §:n mukaisesti yhtiökokouksen määräenemmistön lisäksi suostumus siltä osakkaalta, jonka hallintaoikeuteen puututaan.²⁸

Hallintaoikeuden muutos on esimerkiksi huoneiston pienentäminen niin, että osa huoneistosta otetaan yhtiön yhteiseen käyttöön. Toisaalta asunto-osakeyhtiö voi esimerkiksi suorittaa jossain määrin kunnossapito- ja muutostöitä osakashallinnassa olevassa huoneistossa osakkaan hallintaoikeutta loukkaamatta. Esimerkiksi yhtiön teettämän putkiremontin yhteydessä voi toisinaan olla välttämätöntä siirtää putkikanaaleita toiseen paikkaan kuin missä ne alun perin olivat.²⁹

Muidenkin osakashallinnassa olevien tilojen, kuten yhtiöjärjestyksessä mainittujen ullakkokomeroiden tai rivitalon piha-alueiden, pienentäminen edellyttää suostumusta siltä osakkaalta, jonka hallintaoikeutta muutos koskee. Mikäli huoneistoon kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan esimerkiksi ullakkokomero, jonka suuruutta tai sijaintia ei ole yksilöity, yhtiö voi perustellusta syystä ja osakkaiden yhdenvertaisuutta loukkaamatta pienentää tätä tilaa. Yhtiö saattaa esimerkiksi päättää myydä ullakon rakennusoikeuden ullakkorakentamiseen ja sen vuoksi siirtää osakkaiden hallintaan kuuluvien ullakkokomeroiden paikat muualle rakennukseen. Sen sijaan yhtiö ei voi ilman osakkaan suostumusta kokonaan poistaa tällaista tilaa osakashallinnasta.

Myös tilojen lisääminen osakashallintaan edellyttää osakkaan suostumusta.

Muiden kuin osakashallinnassa olevien tilojen jakaminen. Vaikka tiettyjä tiloja ei yhtiöjärjestyksessä olisikaan jaettu osakashallintaan, asunto-osakeyhtiö voi päättää jakaa niitä osakkaiden käyttöön. Tavanomaista on esimerkiksi, että osakkaille on

²⁷ Ks. jäljempänä tässä luvussa kohta *Muiden kuin osakashallinnassa olevien tilojen jakaminen*.

²⁸ Ks. 6.35.1.

²⁹ Ks. tarkemmin 4 luvun 2 § ja 5 luvun 9 § sekä niiden yhteydessä esitettyä.

jaettu ullakkokomerot tai kellarikomerot taikka rivitalossa piha-alueet. Usein tämä jako tehdään jo yhtiön perustamisvaiheessa, jolloin ostajille kerrotaan osakkeiden myynnin yhteydessä, millaiset ylimääräiset tilat heille kuuluvat.

KKO 1983 II 47

Asunto-osakeyhtiön piha-alueita ei ollut yhtiöjärjestyksessä jaettu osakkeenomistajan hallintaan. Näin ollen yhtiökokouksella oli oikeus päättää alueen käytöstä. Kun päätös ei muuttanut osakkeiden piha-alueeseen tuottamien oikeuksien keskinäistä suhdetta, se ei vaatinut kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

1:2

Mikäli alueet on jaettu yhtiöjärjestyksessä, vaaditaan niiden uudelleenjakamiseen yhtiöjärjestyksen muutos ja siihen tarvittava määränemmistö. Lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteesta saattaa seurata se, että kaikkien tai ainakin joidenkin osakkaiden on suostuttava päätökseen, jotta se olisi laillinen.

Jos alueet tai tilat on jaettu osakkaiden käyttöön pelkästään yhtiökokouksen päätöksellä, yhtiökokouksella on laajempi mahdollisuus muuttaa päätöstä olosuhteiden muuttuessa. Päätöstä muutettaessa on kuitenkin noudatettava osakkaiden yhdenvertaisuutta. Tällä perusteella voidaan puoltaa seuraavaa korkeimman oikeuden ratkaisua:

KKO 1943 II 128

Asunto-osakeyhtiöllä oli oikeus talon ullakolla paloviranomaisten määräyksenä suoritettavien muutostöiden yhteydessä toimittaa osakehuoneistojen haltijan suostumuksesta näiden käytettäväksi luovutettujen ullakkokomeroitten järjestelysiten, että komeroitten pinta-alat pienenevät suhteellisesti yhtä paljon.

Osakkaalla ei voi olla pitkäaikaisen käytönkään perusteella hallintaoikeutta tilaan, jonka jaosta ei ole määrätty yhtiöjärjestyksessä tai päätetty esimerkiksi yhtiökokouksessa asianmukaisella tavalla. Kuten seuraavasta korkeimman oikeuden ratkaisusta käy ilmi, hallinnan täytyy aina perustua yhtiön toimielinten päätökseen:

KKO 1984 II 208

Asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen erään huonetilan, jonka hallinnasta ei ollut määräystä yhtiöjärjestyksessä, mutta joka rakennuspiirustuksen mukaan oli tarkoitettu asukkaiden yhteiseen käyttöön, oli rakennuksen valmistumisen jälkeen yhtiön perustajaosakas omatoimisesti ilman yhtiön minkään toimielimen asianmukaista päätöstä liittännyt hallitsemansa huoneiston yhteyteen asuintilaksi. Yhtiöjärjestyksestä voitiin ilman huoneiston haltijan suostumusta muuttaa siten, että sanotun tilan hallinta kuului yhtiölle.

Toisaalta pitkäaikainenkin käytäntö ei siirrä hallintaoikeutta osakkaalta yhtiölle. Seuraavassa tapauksessa tilan hallintaoikeuden katsottiin kuuluvan osakkaalle, eikä yhtiölle, vaikka varastotilaa oli käytetty jo vuosien ajan yhtiön huoneistojen yhteisenä varastona:

Helsingin HO 26.9.2019 nro 1194

Asiassa oli kysymys siitä, kuuluiko riidanalainen varastotila, jota oli vuosien ajan käytetty huoneistojen A ja B yhteisenä varastona, huoneiston B hallintaoikeuden piiriin. Huoneistoihin A tai B ei yhtiöjärjestyksen mukaan kuulunut varastotilaa.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava osakehuoneisto ja tilat, jotka on tarkoitettu osakkaan yksinomaiseen hallintaan. Nimenomainen yhtiöjärjestysmääräys tietystä tilasta ei kuitenkaan ole ainoa mahdollinen peruste hallita pysyvästi tiettyä tilaa. Riidanalainen varastotila sijaitsi yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston B pinta-alan mukaisella alueella, sillä varastotila oli aikanaan sitä tehtäessä erotettu huoneiston B kellarikerroksen kodinhoituhuoneesta. Hovioikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiölain ja siihen perustuvan yhtiöjärjestyksen perusteella varastotilan oli katsottava kuuluvan huoneistoon B.

Yhtiökokouksessa oli päätetty, että riidanalainen varastotila kuuluu yhtiön hallintaan.

Hovioikeus totesi, että huoneiston B osakas ei ollut osallistunut kyseisen päätöksen tekemiseen eikä hänen myöskään ole näytetty antaneen suostumustaan hänen huoneistoonsa kuuluvan varastotilan hallinnan siirtymisestä yhtiölle. Varastotilan ei siten voida katsoa siirtyneen yhtiön hallintaan sanotulla yhtiökokouksen päätöksellä.

Hovioikeus totesi edelleen, että osakashallintaan kuuluvan huonetilan tosiasiallinen käyttö esimerkiksi siten, että osakas sallii myös muille huonetilan käytön, ei rajoita huonetilan hallinnoimiseen oikeuttavien osakkeiden omistajuuteen liittyviä oikeuksia.

Asiassa ei siten näytetty, että varastotilan hallintaoikeus olisi millään asunto-osakeyhtiölakiin perustuvalla tavalla siirtynyt huoneiston B osakkeenomistajalta asunto-osakeyhtiölle.

Koska osakashallinnan on perustuttava yhtiöjärjestykseen, riittävä päätös käytön poistamisesta voi näin olla vain yhtiökokouksen päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiön ja uusien osakkaiden kannalta olisi kohtuutonta, jos he olisivat lopullisesti sidottuja esimerkiksi yhtiön perustaneen ja omistaneen grynderin yksipuoliseen yhtiökokouksessa tekemään päätökseen jonkin tilan hallinnasta.³⁰ Yhtiöjärjestystä muuttamatta tehty tilojen antaminen osakkaan hallintaan on katsottu sitomattomaksi seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa:

KKO 2012:88

A oli ostanut huoneiston hallintaan oikeuttavat kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Yhtiön hallitus oli tätä ennen päättänyt, että näiden osakkeiden omistajalla oli oikeus hallita myös eräitä kellari- ja ullakkotiloja, joita ei ollut mainittu yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestystä ei muutettu hallituksen päätöstä vastaavaksi. Kiinteistöosakeyhtiö muutettiin myöhemmin asunto-osakeyhtiöksi siten, että yhtiöjärjestys säilyi ennallaan siltä osin kuin siinä oli määrätty, mistä tiloista A:n

³⁰ Arjasmaa – Kuhanen s. 36.

omistama huoneisto koostui ja mitkä tilat jäivät välittömästi yhtiön hallintaan. Asunto-osakeyhtiön vaatimuksesta A veloitettiin luovuttamaan hallitsemansa kellari- ja ullakkotilat yhtiön hallintaan.³¹

Osakkeiden hallintaoikeuden jakaminen osakkaiden kesken. Hallintaoikeus voidaan jakaa asunto-osakeyhtiössä osakkaiden kesken. AOYL mahdollistaa esimerkiksi sellaisen yhtiön rekisteröimisen, jossa huoneistojen hallintaoikeus on jaettu osakkeen yhdessä omistavien kesken yhtiöjärjestyksen määräyksellä, sopimuksella tai muulla perusteella.³²

On esimerkiksi mahdollista muodostaa sellainen asunto-osakeyhtiö, jossa yhden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakeryhmät ovat useamman osaomistajan yhteisomistuksessa, mutta jossa osakkaat ovat keskenään osakassopimuksella jakaneet huoneiston hallintaoikeuden ajallisesti (esim. siten, että kullakin on oikeus hallita huoneistoa tiettyinä ajankohtana vuodesta). Tällainen saattaa olla tarkoituksenmukaista lomataroituksiin käytettävissä asuinhuoneistoissa.

Varsinaisella, niin sanotulla tavallisella, asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksellä ajallista jakoa ei voida mielestämme toteuttaa.³³ Esimerkiksi kunnossapitovastuiden, muutostyoikeuden ja vahingonkorvausvastuun jakautumisen kannalta olisi ongelmallista, jos osakeryhmä tuottaisi oikeuden hallita huoneistoa vain tiettyinä aikana. Osakeryhmän ja hallintaoikeuden on liityttävä pysyvästi toisiinsa. Aikarajoitteinen osakashallinta on siten toteutettava osakeryhmän yhteisomistajien kesken muulla tavalla, joko sopimuksella tai perustamalla tavallinen osakeyhtiö omistamaan osakeryhmää ja sitomalla tämän osakeyhtiön osakkeisiin oikeus hallita tiettyinä ajankohtana asunto-osakeyhtiössä olevaa huoneistoa. Tällöin osakeyhtiö vastaa veloitteista asunto-osakeyhtiöön päin.

³¹ Ks. myös KKO 1992:49, joka on ymmärrettävä niin, että riidaton hallinta oli vain yksi osoitus siitä, että tila oli yhtiöjärjestyksessä tarkoitettu huoneistoon kuuluvaksi. Korkeimman oikeuden tulkinta oli sikäli ongelmallinen, että osakkaan hallintaoikeuden sisällön olisi yleensä käytävä tarkoin ilmi yhtiöjärjestyksestä. Kyseisessä tapauksessa kiistanalainen tila ei edes ollut kellarissa vaan katutasossa. Ks. Arjasmaa – Kuhanen s. 34.

³² HE s. 48–49.

³³ Ks. kuitenkin Jauhiainen – Järvinen – Nevala s. 14–15.