



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Veera Sarkanen

OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUDET JA  
VELVOLLISUUDET ASUNTO-  
OSKEYHTIÖSSÄ

Liiketalous  
2019

## TIIVISTELMÄ

Tekijä	Veera Sarkanen
Opinnäytetyön nimi	Osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet asunto-osakeyhtiössä
Vuosi	2019
Kieli	suomi
Sivumäärä	51
Ohjaaja	Margit Mannila

---

Tässä opinnäytetyössä käsitellään asunto-osakeyhtiölakia (L 22.12.2009/1599) osakkeenomistajan oikeuksien ja velvollisuuksien näkökulmasta. Tutkimuksen tärkeimpänä tavoitteena oli selvittää, millaisia oikeuksia ja velvollisuuksia asunto-osakeyhtiölaki määrittelee osakkeenomistajille. Tavoitteena oli myös saada selville kenen vastuulle mikäkin asia asunto-osakeyhtiössä kuuluu. Tarkastelun kohteena tutkimuksessa olivat tuomioistuinten antamat ratkaisut osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiöiden välisissä riita-asioissa.

Tutkimuksen teoreettinen viitekehys koostuu lainsäädännöstä, oikeuskirjallisuudesta, lain esitöistä sekä oikeustapauksista. Tutkimuksen teoriaosuudessa käsitellään asunto-osakeyhtiölain historiaa, asunto-osakeyhtiölain keskeisimpiä periaatteita sekä osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia asunto-osakeyhtiössä. Tutkimus on toteutettu laadullisena tutkimuksena, jossa apuna on käytetty lainopillista tutkimusta. Tutkimusaineistona on käytetty korkeimman oikeuden sekä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja, joita tutkimuksessa on myös analysoitu.

Tutkimuksessa käsitellyn lainsäädännön ja siihen pohjatuvan materiaalin perusteella saaduista tuloksista voidaan todeta osakkeenomistajalla olevan useita oikeuksia ja velvollisuuksia asunto-osakeyhtiön osakkaana. Osakkeenomistaja on oikeutettu käyttämään ja hallitsemaan osakehuoneistoa sekä muuttamaan huoneistoa haluamallaan tavalla. Osakkeenomistajalla on myös oikeus vaikuttaa asunto-osakeyhtiön toimintaan yhtiökokouksen kautta. Saamiensa oikeuksien lisäksi osakkeenomistaja on velvoitettu maksamaan yhtiövastiketta ja huolehtimaan huoneistonsa kunnossapidosta. Osakkeenomistajan tulee olla tarkka, jotta hänen kaikki lain mukaiset oikeutensa asunto-osakeyhtiössä toteutuvat. Osakkeenomistajan tulee tunnistaa myös omat velvollisuutensa asunto-osakeyhtiössä, jotta vahingonkorvausvelvollisuuteen joutumiselta vältytään.

## ABSTRACT

Author	Veera Sarkanen
Title	Entitlements and Responsibilities of a Shareholder in a Housing Co-operative
Year	2019
Language	Finnish
Pages	51
Name of Supervisor	Margit Mannila

---

This thesis examined housing co-operative law from the shareholder's point of view through entitlements and responsibilities. The most important goal of this thesis was to examine what kind of responsibilities and entitlements a shareholder has according to housing co-operative law concerning condominiums. One of the objectives was also to find out who is responsible for what in a housing co-operative. A section of this thesis also inspects and analyses court solutions in civil cases between shareholders and housing co-operatives.

The theoretical reference of this thesis consists of legislation, legal literature, background work for the law and legal cases. The theoretical study of this thesis also processes the history of the housing co-operative law in Finland and the most common principles of housing co-operative law. Solutions of the Supreme Court and the Supreme Administrative Court have been analysed and used as research material in this thesis.

Based on the results received from research material and legislation, a shareholder in a housing co-operative does have many entitlements and responsibilities. A shareholder in a housing co-operative is entitled to use and control the condominium and alter the condominium in different ways. The shareholder has also the right to influence the housing co-operative through a shareholders' meeting. The shareholder has many responsibilities, for example paying maintenance charge and taking care of his or her apartments upkeep. The shareholder should be very precise about the responsibilities and entitlements in the housing co-operative. Neglecting responsibilities can lead, for example, to a compensation of a damage in the worst case.

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

## ABSTRACT

1	JOHDANTO .....	6
1.1	Tutkimuksen aihe .....	6
1.2	Tutkimuksen tavoitteet ja menetelmät .....	7
1.3	Tutkimuksen sisältö.....	9
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN HISTORIA .....	11
2.1	Asunto-osakeyhtiölain synty ja kehittyminen.....	11
2.2	Lakiuudistus vuonna 2010.....	13
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN KESKEISET PERIAATTEET .....	16
3.1	Asunto-osakeyhtiö on oikeushenkilö .....	16
3.2	Enemmistöperiaate .....	17
3.3	Yhdenvertaisuusperiaate.....	17
3.4	Johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvoite .....	18
3.5	Tahdonvaltaisuus asunto-osakeyhtiölaissa .....	19
4	OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET .....	20
4.1	Osakkeisiin liittyvät omistajan oikeudet .....	20
4.1.1	Varallisuuspitoiset oikeudet ja hallinnoimisoikeudet .....	20
4.1.2	Oikeus osakekirjaan .....	23
4.1.3	Oikeus osakehuoneiston luovuttamiseen toisen käyttöön.....	24
4.2	Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus.....	25
4.3	Oikeus tehdä muutostöitä osakehuoneistossa .....	28
4.4	Ilmoitusvelvollisuus kunnossapito- ja muutostöistä .....	34
4.5	Osakehuoneiston kunnossapitovastuun jakautuminen .....	36
4.6	Oikeus vaikuttaa asunto-osakeyhtiön toimintaan .....	39
5	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	44
5.1	Tutkimuksen tulokset .....	44
5.2	Tutkimuksen luotettavuus.....	47
5.3	Opinnäytetyöprosessin arviointia.....	48

5.4 Jatkotutkimusehdotukset .....	48
LÄHTEET .....	50

# 1 JOHDANTO

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan lain mukaan yhtiötä, jossa asuinkäytössä on pinta-alasta yli puolet. Huoneistoja asunto-osakeyhtiössä hallitaan osakkeilla. Asunto-osakeyhtiömuotoista asumista voi olla niin kerrostaloissa, rivitaloissa, paritaloissa kuin omakotitalossakin. Suomessa asunto-osakeyhtiöitä on noin 88 500 (Patentti- ja rekisterihallitus 2019.), joissa asuu yli 2,6 miljoonaa ihmistä. Asunto-osakeyhtiölaki (L 22.12.2009/1599) koskettaa siis ainakin yli 50 prosenttia Suomen väestöstä asumiseen liittyvissä kysymyksissä, sillä lakia sovelletaan kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2011, 11; Siljanpää & Vahtera 2011, 15.)

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistaja ei omista osakkeillaan sitä osaa rakennuksesta, jossa hän asuu. Osakkeet omistamalla osakas sen sijaan saa itselleen hallintaoikeuden yhtiöllä hallinnassa olevaan tilaan eli osakehuoneistoon. Jokainen osakehuoneisto määritellään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tietyin osakkein hallittavaksi. Vaikka osakkeenomistaja ei itsessään omista asunto-osakeyhtiössä osakehuoneistoa, aiheuttaa osakkeiden tuottama hallintaoikeus hänelle kuitenkin oikeuksia sekä velvollisuuksia. Osakkeenomistajan tulee tiedostaa nämä oikeudet ja täyttää velvollisuutensa asunto-osakeyhtiölle. (Isännöintiverkko 2019; Vahtera 2017, 91.)

## 1.1 Tutkimuksen aihe

Asunto-osakeyhtiölaissa (L 22.12.2009/1599) on määritelty osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet asunto-osakeyhtiössä. Osakkeenomistajan tulee tuntea omat oikeutensa ja velvollisuutensa osakkaana pääpiirteittäin, jotta asuminen olisi mahdollisimman vaivatonta ja mahdolliset asunto-osakkeen omistamisesta aiheutuvat kustannukset osattaisiin ennakoida mahdollisimman hyvin. Täydellinen passiivisuus velvollisuuksiaan kohtaan saattaa pahimmillaan aiheuttaa osakkeenomistajalle vahingonkorvausvelvollisuuden. (Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto & Akha 2017, 6; Vahtera 2017, 91.)

Omien oikeuksien ja velvollisuuksien tunteminen saattaa tulla osakkeenomistajalle vastaan tilanteissa, joissa suoritetaan kunnossapito- ja muutostöitä omaan osakehuoneistoon tai taloyhtiön yhtiökokouksessa tehdään osakkaita koskettavia päätöksiä. Siksi olisikin tärkeää, että osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet asunto-osakeyhtiössä olisivat helposti ymmärrettävissä ja poimittavissa asunto-osakeyhtiölaista myös maallikon näkökulmasta.

Asunto-osakeyhtiölaki on muuttunut vuosien saatossa. Viimeisin lakiuudistus astui voimaan vuonna 2010. Lakia uudistamalla on haluttu taata osakkeenomistajalle mahdollisimman turvallinen ja kohtuullisen ennakoitavuuden takaava asuminen omassa osakehuoneistossaan. Myös osakkeenomistajien ja yhtiön väliselle vastuulle on haluttu luoda laissa selkeästi ymmärrettävissä olevat rajat. (HE 24/2009.)

Koin tutkimukseni aiheen kiinnostavaksi tarkasteltuani lähemmin asunto-osakeyhtiöitä koskevaa lainsäädäntöä. Kiinnitin asunto-osakeyhtiölaissa huomioni erityisesti osakkeenomistajaa koskeviin säädöksiin ja totesin, että olisi mielenkiintoista tutustua näihin säädöksiin tarkemmin. Asunto-osakeyhtiölakiin tutustuminen on tärkeää jokaiselle, joka asuu asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiömuotoista asumista esiintyy Suomessa paljon ja täten laki onkin merkittävä myös yhteiskunnallisesti. Tulevaisuudessa asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen tulee varmasti kasvamaan entisestään kaupungistumisen ja väestön ikääntymisen myötä.

## **1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja menetelmät**

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on käydä läpi asunto-osakeyhtiölaissa olevia osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia säädöksiä pääpiirteittäin tutkimusmenetelmiä apuna käyttäen. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää millaisia oikeuksia ja velvollisuuksia osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiössä. Tutkimus pyrkii löytämään vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

- Mitä osakkeenomistajan oikeuksista ja velvollisuuksista on säädetty asunto-osakeyhtiölaissa?

- Kenen vastuulla mikäkin asia on asunto-osakeyhtiössä?
- Milloin osakkeenomistajan kannattaa ottaa tuomioistuin avuksi ongelmatilanteissa?

Tutkimus on rajattu käsittelemään ainoastaan osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia asunto-osakeyhtiössä, koska asunto-osakeyhtiölain tutkiminen myös yhtiön hallinnon ja isännöitsijän näkökulmasta olisi ollut aiheena liian laaja. Osakkeenomistajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvät säädökset ovat myös koko lain sisällön kannalta merkittäviä. Osakkeenomistajalle saattaa herätä omiin oikeuksiinsa ja velvollisuuksiin liittyviä kysymyksiä asumisen eri vaiheissa ja siksi olisi hienoa, jos niihin osaisi löytää vastaukset mahdollisimman helposti. Tämä tutkimus pyrkii auttamaan siinä.

Tutkimuksessa tullaan hyödyntämään tutkimusmenetelmänä laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta. Laadullisen tutkimuksen lisäksi tutkimuksessa tullaan käyttämään apuna lainopillista tutkimusta. Laadullisella tutkimuksella on tarkoituksena selvittää tutkittavan aiheen eli tämän tutkimuksen tapauksessa asunto-osakeyhtiölain ominaisuuksia, laatua ja merkityksiä tutkimuksen kannalta kattavasti. (Jyväskylän yliopisto 2015.)

Kvalitatiivinen tutkimus pyrkii tutkimaan tarkasteltavaa aihetta niin kokonaisvaltaisesti kuin se on mahdollista. Tutkimuksella halutaan selvittää, mitä merkitystä tutkittavilla teksteillä on ja mitä tutkimuksessa tarkasteltava toiminta merkitsee. Aihetta voidaan kvalitatiivisessa tutkimuksessa tulkita tapaustutkimuksen avulla. Tapaustutkimuksessa valittuja yksittäisiä tapauksia analysoidaan syvällisesti tarkastelemalla esimerkiksi tutkittavaan tapaukseen liittyviä prosesseja ja sisäisiä lainalaisuuksia. Tähän tutkimukseen onkin otettu tarkasteltavaksi ja analysoitavaksi teorian lisäksi muutamia oikeustapauksia. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2016, 161–166; Jyväskylän yliopisto 2015.)

Lainopillinen eli oikeusdogmaattinen tutkimus, jota työssä on myös hyödynnetty, tarkastelee taas voimassaolevaa oikeutta ja sen sisältöä. Tarkastelun kohteena lainopissa ovat lain ja muiden oikeuslähteiden tuoman sisällön merkitys, voimassaolevan oikeuden lisäksi. Tällaisia muita oikeuslähteitä, joita lainopillisessa tut-

kimuksessa voidaan käyttää apuna, ovat esimerkiksi tuomioistuinten ratkaisukäytännöt sekä lainvalmisteluasiakirjat. Lainopillinen tutkimus esittää kannanottoja siihen, mitkä oikeusnormit sisältyvät voimassaolevaan oikeuteen. Lainopillisessa tutkimuksessa voidaan esittää myös tulkintakannanottoja, joissa jostain oikeusnormista esitetään jonkinlainen väite. Lainopillisessa tutkimuksessa tarkoituksena on saada tulkittua oikeusnormeja niin, että ne selkeytyvät ja täsmentyvät. (Helsingin yliopisto; Hirvonen 2011, 21–23.)

Tässä tutkimuksessa aineistona käytetään lainsäädäntöä, lain esitöitä ja oikeuskirjallisuutta. Lisäksi tutkimuksessa hyödynnetään oikeustapauksia osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia käsittelevän kappaleen yhteydessä. Tutkimuksen tarkoituksena on tarkastella voimassa olevaa asunto-osakeyhtiöitä koskevaa lainsäädäntöä ja aiheeseen liittyviä oikeustapauksia. Osakkeenomistajan lainmukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia asunto-osakeyhtiössä on analysoitu tutkimuksessa oikeustapausten ja lainsäädännön avulla. Tutkimuksessa analysoitavilla oikeustapauksilla pyritään löytämään vastauksia tutkimuskysymyksiin käytännön tasolla.

### **1.3 Tutkimuksen sisältö**

Tämä tutkimus voidaan jakaa kolmeen osioon, osiot ovat johdanto, teoriaosuus sekä johtopäätökset. Ensimmäisenä osana tutkimuksessa on johdanto. Johdannossa kerrotaan tutkimuksen aihe, tavoitteet sekä tutkimusmenetelmät.

Johdannon jälkeen siirrytään tutkimuksen teoriaosuuteen. Teoriaosuus kattaa kappaleet 2–4. Teoriaosuus alkaa asunto-osakeyhtiölain historian tarkastelulla, jossa esitellään asunto-osakeyhtiölain historiaa 1860-luvulta nykypäivään. Teoriaosuudessa käydään läpi myös asunto-osakeyhtiölain keskeiset periaatteet. Keskeisillä periaatteilla tarkoitetaan esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatetta sekä johdon lojaaliteettivelvoitetta. Teoriaosuuden loppupuolella käsitellään osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia asunto-osakeyhtiössä oikeuskirjallisuuden, oikeustapausten ja lain esitöiden kautta.

Tutkimuksen viimeinen osio on johtopäätökset, jossa käydään läpi tutkimuksen toteutumista kokonaisuudessaan. Tässä osassa analysoidaan tutkimuksesta saatuja

tuloksia. Osassa pohditaan myös tutkimuksen luotettavuutta ja esitellään mahdollisia jatkotutkimusehdotuksia.

## **2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN HISTORIA**

Asunto-osakeyhtiölain kehittymisellä on ollut suuri merkitys yhtiömuotoisen asumisen kehittymiseen vuosien saatossa. Suomessa on säädelty asunto-osakeyhtiöiden toimintaa jo vuodesta 1864 saakka. Ensimmäinen varsinaisesti asunto-osakeyhtiöitä säätelevä laki (30/1926) astui kuitenkin Suomessa voimaan 1920-luvulla. Tämän jälkeen asunto-osakeyhtiöitä säätelevää lainsäädäntöä on muutettu vuosina 1991 ja 2010. Tässä luvussa käydään läpi asunto-osakeyhtiölain syntyä ja kehittymistä. Tarkemmin kappaleen lopulla otetaan tarkasteluun vuonna 2010 voimaan astunut viimeisin asunto-osakeyhtiöiden toiminnan säätelyä muuttanut lakiuudistus.

### **2.1 Asunto-osakeyhtiölain synty ja kehittyminen**

1800-luvun puolivälistä alkaen asunto-osakeyhtiöiden toimintaa säätelivät osakeyhtiöasetus ja osakeyhtiölaki. Osakeyhtiöasetus astui Suomessa voimaan vuonna 1864. Kyseisessä osakeyhtiöasetuksessa oli vielä vajavaisuuksia. Asetuksella pyrittiin kuitenkin antamaan asunto-osakeyhtiöiden toiminnalle perusta ennen vuotta 1895, jolloin säädettiin osakeyhtiölaki. Laki korvasi vuoden 1864 osakeyhtiöasetuksen. Vuonna 1895 voimaan tullut osakeyhtiölaki selkeytti ja vahvisti asunto-osakeyhtiön asemaa juridisesti. (Nurmi, Puro & Lujanen 2017, 16, 24–25.)

Vuonna 1925 hallitus antoi eduskunnalle esityksen laiksi asunto-osakeyhtiöistä (HE 18/1925). Tämän esityksen pohjalta säädettiin ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki, joka astui voimaan maaliskuussa 1926. Osakeyhtiölaki säilytettiin kuitenkin edelleen asunto-osakeyhtiöitä säätelevänä yleislakina. Voimaan astuneessa asunto-osakeyhtiölaissa oli nimittäin vain 27 pykälää. Säädetty laki teki kuitenkin Suomen asunto-osakeyhtiöjärjestelmästä selkeämmän ja yhtenäisemmän. Laki antoi asunto-osakeyhtiölle ensimmäistä kertaa määritelmän. Myös oikeudesta hallita osakehuoneistoa säädettiin. Lisäksi yhtiöjärjestyksen sisältövaatimuksista annettiin selkeä luettelo. Uusi laki toi vakautta asunto-osakeyhtiöiden toimintaan ja kuluihin useita vuosikymmeniä, ennen kuin lakia uudistettiin. (Nurmi, Puro & Lujanen 2017, 66–69.)

Lain uudistamista aloitettiin työstämään 1990-luvulla. Hallitus antoi eduskunnalle esityksen uudesta asunto-osakeyhtiölaista vuonna 1990 (HE 216/1990). Esityksellä haluttiin korvata vuonna 1926 voimaan astunut laki. Lain muuttamiselle nähtiin olevan tarvetta, sillä aiempi laki ei ollut enää ajankohtainen. Asunto-osakeyhtiöissä oli koettu, että vuoden 1926 laki ei antanut vastauksia kaikkiin yhtiöiden toiminnassa esiintyviin kysymyksiin. Nähtiin myös, että osakkeenomistajan oikeuksien ja velvollisuuksien osalta laissa oli puutteellisuutta monien tärkeiden kysymysten säätelyn osalta. Uudistuksella haluttiin lisäksi luoda yhtenäisempää säätelyä keskeisimpien säännösten kohdalla, sillä aiemmin asunto-osakeyhtiöiden toiminnan säätely oli sijoittunut kahteen eri lakiin: osakeyhtiölakiin sekä asunto-osakeyhtiölakiin. Nyt haluttiin luoda laki, joka kokoaisi kaikki keskeiset säännökset yhteen ja samaan kokonaisuuteen. (HE 216/1990) Hallituksen esityksen pohjalta Suomen historian toinen vain asunto-osakeyhtiöiden toimintaa säätelevä laki (809/1991) astui voimaan vuoden 1992 alussa. Tämä laki kumosi vuonna 1926 säädetyin lain (30/1926).

2000-luvulle siirryttäessä nähtiin jälleen tarve asunto-osakeyhtiölain uudistamiselle. Oikeusministeriö asetti vuonna 2004 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain uudistamiseksi. Haluttiin, että tulevalla lakiuudistuksella määritellään selkeästi rajat osakkaan ja yhtiön vastuulle. Lakiuudistuksella haluttiin mm. tavoitella osakkaiden asumiskulujen hallitsemista, uudistus- ja muutostöiden laadun parantamista sekä turvata osakkaiden itsemääräämisoikeus asunto-osakeyhtiössä. (Valtioneuvosto 2006, 6.)

Vuonna 2009 hallitus antoi esityksen eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (HE 24/2009). Esityksen mukaisesti tarvetta laajemmille muutoksille vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin ei nähty. Tarpeelliseksi esityksessä nähtiin muutokset, jotka pääsääntöisesti selkeyttäisivät säätelyä ja menettelytapoja asunto-osakeyhtiöissä. Seuraavaksi käsitellään näitä uudistuksia, joita asunto-osakeyhtiölakiin tehtiin 2010-luvulle siirryttäessä. (HE 24/2009).

## 2.2 Lakiuudistus vuonna 2010

Eduskunta hyväksyi vuonna 2009 hallituksen aiemmin saman vuonna antaman esityksen asunto-osakeyhtiölaista (HE 24/2009). Uusi asunto-osakeyhtiölaki (L 22.12.2009/1599) astui voimaan 1.7.2010, kumoten vanhan vuoden 1992 lain (809/1991). Vuoden 2010 lakiuudistuksessa oli vähennetty viittauksia osakeyhtiölakiin yhtiöoikeudellisten säännösten osalta. Aiemmin osakeyhtiölaissa oli säännöksiä asunto-osakeyhtiöille, jotka nyt löytyvät asunto-osakeyhtiölaista. Uusimassa laissa onkin tämän takia huomattavasti enemmän pykälää verrattuna edelliseen vuoden 1992 asunto-osakeyhtiölakiin. Vanhassa vuoden 1992 laissa pykälää oli 96, kun taas tässä uudistetussa laissa niitä on jopa 314. Suuren sisältömääränsä takia uusi asunto-osakeyhtiölaki onkin haluttu luoda mahdollisimman johdonmukaiseksi, jotta se olisi selkeä kaikille lukijoille. (Nurmi, Puro & Lujanen 2017, 207–2018.)

Hallituksen esityksen (HE 24/2009) tavoitteen mukaisesti vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölakiuudistuksella haluttiin luoda laki, joka vie eteenpäin asunto-osakeyhtiömuotoista asumista. Edistys tuli toteuttaa esityksen mukaisesti niin, että ”asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla” (HE 24/2009, 1.).

Osakkeenomistajien itsemääräämisoikeutta yhtiössä haluttiin selventää lakiuudistuksella. Myös asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan vastuun välisistä rajoista haluttiin tehdä selkeämmät. Selkeyttä lakiuudistuksessa haluttiin tuoda eritoten osakkeenomistajan muutostöiden, kunnossapitovastuun sekä muutostöitä ja kunnossapitoa koskevaan yhtiössä tapahtuvaan päätöksentekoon. Juuri näissä asioissa haluttiin kiinnittää huomiota asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan vastuun välisiin rajoihin, koska nähtiin, että tulevaisuudessa asunto-osakeyhtiöiden ja osakkeenomistajien tekemien muutos- ja korjaustöiden tarve tulee kasvamaan. Tämä johtuu siitä, että rakennuskanta ja asukkaat ikääntyvät Suomessa. (HE 24/2009, 1, 13.)

Kunnossapitoon liittyvien säädösten osalta osakkeenomistajan vastuu säilytettiin ennallaan laissa ja se tiivistyy hallituksen esityksen mukaisesti siihen, että jokaisen osakkeenomistajan tulee vastata omien vaikutusmahdollisuuksiensa mukaan niistä pinnoista, rakenteista ja laitteista, jotka pääsääntöisesti kuluvat huoneiston käytön perusteella. Yhtiön vastuuta taas uudessa laissa täsmennettiin rakenteiden kunnossapidon osalta. Hallituksen esityksen mukaisesti uudessa laissa yhtiö vastaa rakenteiden kunnossapidosta, viallisista rakenteista aiheutuvien sisäpuolisten vikojen korjaamisesta sekä ehjien rakenteiden vioittumisen yhteydessä aiheutuvien sisäpuolisten vikojen korjaamisesta. Esityksessä haluttiin myös lisätä lakiin yhtiön ilmoitusvelvollisuus osakkeenomistajalle tarpeeksi ajoissa, jos osakehuoneistossa tullaan suorittamaan kunnossapitotoimia, jotka tulevat vaikuttamaan huoneiston käyttöön. Myös osakkeenomistajalla on velvollisuus ilmoittaa kunnossapitotöistä, jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin tai johonkin rakennuksen osiin, jotka ovat yhtiön kunnossapitovastuulla. Hallituksen esityksessä haluttiin myös ottaa lakiin mukaan säännös, joka oikeuttaa yhtiön teettämään kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos omistaja ei ole pannut toteen laissa tai yhtiöjärjestyksessä olevaa hänelle kuuluvaa kunnossapitovastuuta. (HE 24/2009, 28.)

Muutostöiden osalta asunto-osakeyhtiöissä hallitus esitti uuteen lakiin lisättäväksi laajempaa osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden. Jatkossa muutostyötä suunnittelevan osakkeenomistajan tulee lain mukaan tehdä ilmoitus kirjallisesti asunto-osakeyhtiölle ennen kuin työ aloitetaan. Ilmoituksesta tulisi ilmetä tiedot, joista yhtiö tai toinen yhtiön osakkeenomistaja voi todeta, että muutostyössä toteutetaan hyvää rakennustapaa. Muutostyön saisi esityksen mukaan aloittaa laillisesti vasta, kun kohtuullinen aika on ilmoituksen antamisesta kulunut, ellei työn aloittamiselle anneta hyväksyntää aiemmin. (HE 24/2009, 29.)

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on myös haluttu sisällyttää kattavat säännökset vahingonkorvauksesta. Vanhassa laissa vahingonkorvausvastuun osalta viitataan vielä osakeyhtiölakiin. Vahingonkorvausvastuu lakiin sisällytettiin niin osakkeenomistajan, yhtiön kuin sen johdonkin osalta, kun vahinko aiheutuu rikkomalla asunto-osakeyhtiölakia. (HE 24/2009, 34.)

Myös yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä haluttiin selventää ja huomiota haluttiin kiinnittää siihen, miten periaate otetaan huomioon, kun asunto-osakeyhtiössä tehdään päätöksiä. Periaatteen tarkoituksen toivottiin vahvistuvan ja selkeytyvän entisestään sijoittamalla kaikki yhdenvertaisuutta koskevat periaatteet yhteen säädökseen lain alkuun. (HE 24/2009, 1, 27.)

Kaiken kaikkiaan asunto-osakeyhtiölakiuudistus vuonna 2010 toi osakkeenomistajan näkökulmasta paremmat mahdollisuudet vaikuttaa yhtiön päätöksentekoon. Myös osakkeenomistajan oikeussuoja parani uudistuksen myötä joissain määrin. Osaa yhtiön hallituksen päätöksistä alkoi uudistuksen myötä olla mahdollista moittia ja poikkeustapauksissa omien osakkeiden lunastamista oli lain mukaan mahdollista vaatia. (HE 24/2009, 43.)

Vuoden 2013 lopulla oikeusministeriö teki selvityksen asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta ja lain täytäntöönpanon sekä tavoiteltujen vaikutusten toteutumisesta vuoden 2010 lakiuudistuksen jälkeen. Selvitys toteutettiin avoimilla internetkyselyillä, jotka tehtiin kaikille asunto-osakeyhtiöissä eri rooleissa toimiville kansalaisille. Selvityksestä käy ilmi, että osakkaista 60 % koki, etteivät asunto-osakeyhtiölakiin liittyvät ongelmat olleet lisääntyneet tai vähentyneet sen jälkeen, kun lakiuudistus oli tullut voimaan vuoden 2010 heinäkuussa. Kunnossapitovastuun jakautumisen osalta yli puolet vastaajista koki, että taloyhtiön isännöitsijä ja hallitus tuntevat lain määräykset riittävän hyvin. Osakkeenomistajat kokivat taas selvityksen perusteella lakiin tulleen laajemman ilmoitusvelvollisuuden remontista vaikeana, ilmoituksen tekoon liittyvien epäselvyyksien takia. Kaikkia selvityksestä saatuja tietoja ja tuloksia voidaan käyttää tulevaisuudessa asunto-osakeyhtiölain mahdollisia muutoksia suunniteltaessa. (Oikeusministeriö 2014, 11–14, 24–25 & 31–34.)

### **3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN KESKEISET PERIAATTEET**

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnan kannalta keskeiset periaatteet on määritelty asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) toisessa luvussa. Näillä periaatteilla on haluttu antaa lain lukijalle käsitys siitä, millaisiin periaatteisiin laki pohjautuu. Kun keskeiset periaatteet tuodaan esiin lain alussa, voidaan niiden merkittävyys oikeusperiaatteina koko lain kannalta tuoda paremmin esiin. Alussa esitetyt periaatteet auttavat myös ymmärtämään paremmin lain pykälien tarkempaa sisältöä ja merkitystä. (Sillanpää & Vahtera 2011, 23.) Tässä luvussa käydään läpi näitä keskeisimpiä periaatteita osakkeenomistajan näkökulma silmällä pitäen.

#### **3.1 Asunto-osakeyhtiö on oikeushenkilö**

Asunto-osakeyhtiö on määritelty erilliseksi oikeushenkilöksi Asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun kuudennessa pykälässä. Määritelmän mukaisesti ”Asunto-osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy, kun yhtiö rekisteröidään” (L 22.12.2009/1599, 1:6 §). Rekisteröinnin jälkeen asunto-osakeyhtiö on siis juridisesti oikeuskelpoinen oikeushenkilö. Oikeushenkilöllä on lain mukaisesti sekä oikeuksia että velvollisuuksia. Yhtiö saa itse päättää sisäisesti omissa toimielimissään oikeustoimikelpoisuutensa takia, millaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sille muodostuu. (Kuhanen, Kanerva, Furuohjelm & Kinnunen 2010, 74.)

Asunto-osakeyhtiön oikeushenkilöllisyys vaikuttaa myös yhtiön ja osakkeenomistajien varallisuuden jakautumiseen. Oikeushenkilöllisyys nimittäin tekee yhtiön varoista erillisiä osakkeenomistajien varallisuuteen nähden. Yhtiö ei ole vastuussa osakkeenomistajien veloista eikä kenenkään osakkeenomistajan tarvitse ottaa vastuuta mistään yhtiön velvoitteesta suoraanaisesti. (Kuhanen, Kanerva, Furuohjelm & Kinnunen 2010, 74.)

Varallisuuden erillisyydestä huolimatta osakkeenomistajilla on velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiövastiketta sekä muita maksuja, jotka on yhtiöjärjestyksessä erikseen määritelty. (Sillanpää & Vahtera 2011, 28.) Tämä osakkeenomistajan mak-

suvelvollisuus on myös mainittu asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun kuudennen pykälän toisessa momentissa.

Myös osakkeenomistajan kunnossapitovastuu mainitaan asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun kuudennessa pykälässä momentissa kolme. Kunnossapitovastuun mukaisesti osakkeenomistajaa velvoitetaan huolehtimaan huoneistosta sekä muista tiloista, joihin hänellä on osakkeenomistusoikeuteen perustuva hallintaoikeus. Osakkeenomistajalla on velvollisuus pitää nämä tilat kunnossa. (Sillanpää & Vahtera 2011, 28.)

### **3.2 Enemmistöperiaate**

Asunto-osakeyhtiön enemmistöperiaate on määritelty asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun pykälässä yhdeksän. Enemmistöperiaatteen mukaisesti päätösvalta yhtiökokouksissa on osakkeenomistajilla. Päätökset yhtiökokouksissa tulee lainmukaisesti tehdä annettujen äänten enemmistöllä. Poikkeuksen enemmistöperiaatteen käyttö määräykseen voi aiheuttaa laista tai yhtiöjärjestyksetä löytyvä poikkeava määräys. Yksi merkittävimmistä tilanteista, jossa enemmistöperiaatetta käytetään, on asunto-osakeyhtiön hallituksen valinta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 25.)

### **3.3 Yhdenvertaisuusperiaate**

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus eli yhdenvertaisuusperiaate on määritelty asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun kymmenennessä pykälässä. Tuon pykälän mukaisesti ”Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus ja isännöitsijä eivät saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella” (L 22.12.2009/1599 1:10 §.).

Yhdenvertaisuusperiaatteella halutaan turvata niiden osakkeenomistajien asemaa, jotka ovat vähemmistössä enemmistöä vastaan. Yhdenvertaisuusperiaatteella ei kuitenkaan haluta rajoittaa enemmistövallan käyttöä. Periaatteen tarkoituksena on sen sijaan tarkoitus rajoittaa enemmistöosakkeenomistajien parempaan asemaan

asettaminen vähemmistöomistajien kustannuksella. Lain esitöistä voidaan havaita, että yhdenvertaisuusperiaatetta voidaan soveltaa esimerkiksi tilanteisiin, joissa käsitellään yhtiön varojen jakamista tai yhtiön tilojen käyttöoikeuksien jakamista. Periaatetta voidaan soveltaa myös, kun mietitään esimerkiksi saunavuorojen hintaa taloyhtiössä tai autopaikkojen jakamista osakkaiden kesken. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 78.)

Tämän lain pykälän mukaisesti yhtiökokouksen päätökset ovat virheellisiä, jos ne tuottavat jollekin osapuolelle, kuten osakkeenomistajalle, perusteetonta etua muihin osakkeenomistajiin tai yhtiöön nähden. Päätöksen lopputulos ratkaisee sen, onko päätöstä tehtäessä loukattu yhdenvertaisuutta lain osoittamalla tavalla. Enemmistön tekemässä päätöksessä ei siis ole aina välttämättä yritetty tietoisesti hankkia epäoikeudenmukaista etua vähemmistöön nähden, mutta päätös voidaan silti nähdä yhdenvertaisuutta loukkaavaksi. Päätös, joka loukkaa yhdenvertaisuutta, voi olla sellainen, jossa jotkut osakkeenomistajista saavat itselleen hallintaan asunto-osakeyhtiön omaisuutta, mutta kaikille yhtiön osakkaille ei tarjota samaa mahdollisuutta. Yhtiön tulee siis antaa jokaiselle osakkaalle mahdollisuus samoihin oikeuksiin taloyhtiössä yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Esimerkiksi yhdenvertaisuutta loukkaava tilanne saattaa syntyä, jos jokin muutostyö suoritetaan vain osassa yhtiön huoneistoja ja näin ollen se ei tule hyödyttämään kaikkia yhtiön osakkeenomistajia yhdenvertaisella tavalla. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 79–81.)

### **3.4 Johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvoite**

Asunto-osakeyhtiön johdon tehtävä on säädetty asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun pykälässä numero yksitoista. Pykälän mukaisesti ”Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua” (L 22.12.2009/1599 1:11 §). Tässä pykälässä tulevat esiin niin johdon huolellisuusvelvoite kuin myös johdon lojaliteettivelvoite.

Huolellisuusvelvoitteeseen kuuluu velvollisuus hoitaa yhtiön asiat huolellisesti. Yhtiön johdon eli hallituksen sekä isännöitsijän huolellisuutta arvioidaan aina objektiivisesti. Jokaisen yhtiön johtoon kuuluvan henkilön tulee siis toimia tehtävis-

sään niin kuin kuka tahansa huolellinen henkilö toimisi vastaavan kaltaisissa tilanteissa, joita tehtävissä tulee eteen. Yleisesti päätöksentekoon liittyen johdon riittävänä huolellisuutena voidaan pitää riittävän tietoperustan hankkimista ratkaisun pohjaksi. Riittävään tietopohjaan perustuva johdon päätös tai toimi voidaan nähdä huolellisuusvelvoitteen mukaisena.

Lojaliteettivelvoite taas velvoittaa yhtiön johdon toimimaan lojaalisti suhteessa kaikkiin osakkeenomistajiin sekä yhtiöön. Johdon tulee toimia yhtiön tarkoituksen mukaisesti. Yhtiön johdon on kiellettyä toimia jonkin tietyn omistajan tai omistajien suorien etujen mukaisesti. (Sillanpää & Vahtera 2011, 28.)

### **3.5 Tahdonvaltaisuus asunto-osakeyhtiölaissa**

Tahdonvaltaisuudesta on määritelty asunto-osakeyhtiölain ensimmäisen luvun pykälässä kaksitoista. Pykälän mukaisesti osakkeenomistajilla on mahdollisuus määrätä yhtiön toiminnasta yhtiöjärjestyksen avulla. Osakkaiden tulee kuitenkin ottaa huomioon, että yhtiöjärjestyksellä ei ole mahdollista muuttaa lain pakottavia säännöksiä. Tällaiset pakottavat säännökset, joista ei voida yhtiöjärjestyksessä sopia toisin liittyvät mm. osakkeenomistajien vähemmistön suojaan, velkojien suojaan ja rakennuksen käyttämiseen. Lain säännöksen pakottavuus on yleensä mainittu kyseessä olevassa säännöksessä itsessään. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 93.)

## **4 OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET**

Oikeus hallita omistuksessa olevaa asunto-osaketta tai sen osia tuottaa osakkeenomistajalle sekä oikeuksia että velvollisuuksia, joista on säädetty asunto-osakeyhtiölaissa (L 22.12.2009/1599). Tämä luku käsittelee näitä osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia. Kappale alkaa muutamien osakkeisiin liittyvien oikeuksien esittelyllä. Toisena kappaleessa käsitellään asunto-osakeyhtiön yhtiövastikkeeseen liittyvää osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta. Tämän jälkeen läpi käydään osakehuoneiston kunnossapito- ja muutostöiden osakkaalle tuottamaa vastuuta. Lopuksi käsitellään vielä osakkeenomistajan oikeutta vaikuttaa yhtiön toimintaan. Tässä luvussa käytetään korkeimman oikeuden päätöksiä apuna havainnollistamaan lain käytännön vaikutuksia tilanteissa, joissa osakkeenomistajan oikeudet tai velvollisuudet eivät olekaan toteutuneet osakkaan tai yhtiön mielestä asunto-osakeyhtiölain säätämällä tavalla.

### **4.1 Osakkeisiin liittyvät omistajan oikeudet**

Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) toinen luku käsittelee asunto-osakeyhtiön osakkeita. Tämä lain toinen luku säättää esimerkiksi osakeoikeuksista sekä osakkeenomistajan oikeudesta osakekirjaan. Lain toisen luvun ensimmäisen pykälän mukaisesti ”Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu” (L 22.12.2009/1599 2:1 §.).

#### **4.1.1 Varallisuuspitoiset oikeudet ja hallinnoimisoikeudet**

Osakkeet tuottavat omistajilleen osakeoikeuksia, jotka voidaan jakaa varallisuuspitoisiin oikeuksiin ja hallinnoimisoikeuksiin. Varallisuusosoikeuksiin kuuluvat osakehuoneiston hallinta- ja käyttöoikeus. Hallinnoimisoikeuksiin taas lukeutuvat yhtiökokouksen äänioikeus sekä oikeus kritisoida yhtiökokouksen tekemiä päätöksiä. Osakkeenomistaja saa itselleen kuuluvat oikeudet yleensä sen jälkeen, kun hänet on kirjattu osakeluetteloon. Kaikista tärkein osakkeenomistajan oikeuksista asunto-osakeyhtiössä on huoneiston tai muun tilan hallintaoikeus, joka syntyy osakkeiden omistamisella. Osakkeenomistajalle syntyy myös velvollisuuksia yh-

tiötä kohtaan osakeoikeuksien myötä. Merkittävin näistä velvollisuuksista on vastikkeenmaksuvelvollisuus. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 109–111.)

Osakkeenomistajan osakeoikeuksia loukkaavia tapauksia on käsitelty useasti tuomioistuimissa. Seuraavassa korkeimman oikeuden päätöksessä (KKO: 2008:7) on käsitelty erään osakkeenomistajan kokemaa omistus- ja hallintaoikeuden loukkausta, joka on aiheutunut yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä. Tapaus on edennyt käräjäoikeuden ja hovioikeuden kautta korkeimman oikeuden käsittelyyn. Tapauksessa kysymyksenä on, onko yhtiökokouksen tekemä päätös ollut mitätön.

Tapauksessa osakkeenomistaja A vaati yhtiökokouksen tekemän päätöksen mitätöintiä. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli päättänyt kieltää tupakoinnin yhtiön asuntojen oleskeluparvekkeilla. Päätös oli tehty yksinkertaisella enemmistöpäätöksellä. Yhtiö oli kuitenkin laiminlyönyt velvollisuutensa kutsua osakkeenomistajat kokoukseen, joka tulisi tehdä, jos kokouksessa tehtävien päätösten voidaan olettaa muuttavan yhtiöjärjestystä. (KKO: 2008:7.)

Yhtiökokouksen päätös vaikutti osakkeenomistajan parvekkeen hallintaoikeuteen, koska sillä rajoitettiin merkittävästi oikeutta käyttää omaa osakehuoneistoa. Myöskään yhtiöjärjestyksen muutoksen tekoon tarvittava määräenemmistövaatimus ei ollut toteutunut päätöstä tehtäessä. Lisäksi kaikkien päätöstä koskevien osakkeenomistajien suostumuksia ei ollut näytetty. Terveyshaittaa parvekkeella tupakoinnista ei ollut voitu myöskään osoittaa aiheutuneen. (KKO: 2008:7.)

Asunto-osakeyhtiö kiisti kanteen ja vaati sen hylkäämistä. Parvekkeilla tupakointi oli kielletty yhtiökokouksessa, koska tupakansavusta oli valitettu ja se levisi toisille parvekkeille myös ilmastointiputkien kautta. Tupakoinnin kieltäminen parvekkeilla ei myöskään kuulunut yhtiökokouksen päätettäväksi, koska parvekkeet eivät kuuluneet osakehuoneistoihin. Yhtiö oli vain antanut parvekkeet osakkaiden käyttöön. Asunto-osakeyhtiöllä oli siis oikeus määrätä parvekkeista itse. Kielto parvekkeella tupakoinnista oli

myös kohdistettu kaikkiin parvekkeisiin samoin, joten sillä ei loukattu yksittäisen osakkeenomistajan oikeuksia. (KKO: 2008:7.)

Käräjäoikeus katsoi, että yhtiökokouksen tekemä päätös ei ollut mitätön ja näin ollen osakkeenomistaja A:n tekemä kanne oli perusteeton. Käräjäoikeuden mukaan yhtiö oli antanut niin A:lle kuin muillekin osakkeenomistajille oikeuden käyttää oleskeluparveketta haluamallaan tavalla. Vaikka yhtiö ei vedonnutkaan tupakoinnin aiheuttamaan terveyshaittaan käräjäoikeus näki, että tupakointi oleskeluparvekkeilla voi aiheuttaa ympäristöhaittaa, johon on oikeutettua puuttua. Kielto sinällään koski ainoastaan parvekkeella tupakointia, joten osakkeenomistaja sai edelleen käyttää parveketta muuten haluamallaan tavalla. Kielto nähtiinkin täten ainoastaan järjestysmääräyksenä, jonka ei nähty loukkaavan osakkeenomistajan perusoikeuksia. (KKO: 2008:7.)

Osakkeenomistaja A valitti käräjäoikeuden päätöksestä hovioikeuteen. Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden päätöksen ja mitätöi yhtiökokouksen päätöksen kieltää oleskeluparvekkeilla tupakointi. Perusteluna tälle oli, että asukkaille ei ollut ilmoitettu etukäteen yhtiökokouksesta eikä siellä käsiteltävistä asioista. Kysymykseksi nousikin, oliko päätetty rajoitus kohtuuton. Arvoitiin rajoittiko kielto osakkaan elämää merkittävästi. Hovioikeuden mukaan yksityiselämän suojaa ja yksilövapautta voitiin rajoittaa vain, jos siihen löytyy laista säädetyt perusteet. Perusteita, joilla voisi kieltää parvekkeella tupakoinnin ei löydetty. Nähtiin, että yhtiökokouksen päätös oli ollut osakkeenomistajan oikeuksiin puuttumista kohtuuttomasti, eikä päätöstä olisi siten saanut tehdä yhtiökokouksessa yksinkertaisella määräenemmistöllä äänistä. (KKO: 2008:7.)

Asunto-osakeyhtiö sai valitusluvan ja se valitti korkeimpaan oikeuteen vaatien hovioikeuden tuomion kumoamista ja käräjäoikeuden tuomion voimaan saattamista. Korkein oikeus perusteli päätöstään, sillä että kielto parvekkeella tupakoinnista rajoittaa ilman perusteita osakkeenomistajan hallintaoikeutta. Tupakointi ei nimittäin ole laissa kiellettyä ja siksi se tuli-

si sallia osakehuoneistoissa ja parvekkeilla. Ketään ei voi kuitenkaan velvoittaa sietämään kohtuutonta ympäristöhaittaa, jota tupakointi voi ääritapauksessa aiheuttaa. Osakkeenomistaja on kuitenkin velvoitettu tietyissä määrin kestämään muiden osakkeenomistajien tuottamaa häiriötä. (KKO: 2008:7.)

Korkeimman oikeuden päätöksellä yhtiökokouksen päätös todettiin mitätömäksi. Yhtiökokous ei olisi saanut tehdä päätöstä yksinkertaisella ääni enemmistöllä tupakoinnin kieltämisestä yleisesti osakkeenomistajien hallintaan kuuluvilla parvekkeilla. Hovioikeuden tuomio jää tapauksessa voimaan. (KKO: 2008:7.)

Kyseisessä tapauksessa merkittävintä oli se, oliko yhtiökokouksen tekemä päätös mitätön vai ei. Merkittävää oli myös, loukattiinko päätöksellä osakkeenomistajan lainmukaisia osakeoikeuksia, joista asunto-osakeyhtiölaki (L 22.12.2009/1599) säättää. Yhtiökokouksissa tehtävät päätökset tulisikin tehdä huolella ja tarkoin lakia seuraten, jotta vastaavan kaltaisilta osakkeenomistajan nostamilta kanteilta voitaisiin välttyä. Myös hallituksen esityksestä (HE 24/2009) ilmenee yhtiökokouksen päätöksiin liittyvä lain säännösten mahdollisimman selkeiksi saattamisen merkittävyys. Yhtiökokouksissa ei ole nimittäin aina käytössä lain tuntemuksen omaavia henkilöitä, vaan kokoukseen osallistujat koostuvat osakkeenomistajista. (HE 24/2009.) Tällöin lain ymmärtäminen saattaa jäädä vajaaksi. Kyseinen korkeimman oikeuden päätös niin kuin muutkin osakasoikeuksiin liittyvät tapaukset ovat asunto-osakeyhtiöille hyviä suunnannäyttäjiä ennakkopäätöksinä. Näistä ennakkopäätöksistä voidaan hyötyä, kun yhtiökokouksissa aloitetaan tekemään päätöksiä ja mietitään, toimitaanko lain sallimissa rajoissa.

#### **4.1.2 Oikeus osakekirjaan**

Jokaisella osakkeenomistajalla on osakeoikeuksien lisäksi oikeus saada osakekirja itselleen. Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) toisen luvun kuudennen pykälän mukaisesti osakkeenomistajan kuuluu saada yhtiöltä osakekirja osakeryhmästä, joka kuuluu hänen omistukseensa yhtiössä. Kaikista saman huoneiston hallintaoikeuteen valtuuttavista osakkeista tulee aina antaa ainoastaan yksi osakekirja

osakkeenomistajalle, koska lain mukaan samaan osakeryhmään lukeutuvia osakkeita ei voida siirtää eikä pantata muuten kuin yhdessä.

Uusimmassa vuoden 2009 asunto-osakeyhtiölaissa (L 22.12.2009/1599) määriteltiin osakekirjojen muotovaatimuksista. Osakekirjojen tuli olla kyseisen lain mukaan varmuuspainettuja painolaitoksessa, jolla on siihen vaadittavat järjestelmät. Vuoden 2018 lopulla eduskunta kuitenkin hyväksyi hallituksen esityksen laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018), joka muutti voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia mm. osakekirjojen osalta. Vuoden 2019 alusta voimaan astuneen muutoksen myötä paperisista osakekirjoista tullaan luopumaan porrastetusti ja osakkeiden omistustiedot tullaan jatkossa kirjaamaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. Tämän lakiuudistuksen myötä asunto-osakkeen omistusoikeuden todentavat osakekirjat tulevat siis siirtymään vähitellen sähköiseen muotoon. (Sillanpää & Vahtera 2011, 42; HE 127/2018.)

#### **4.1.3 Oikeus osakehuoneiston luovuttamiseen toisen käyttöön**

Osakkeenomistaja on lain mukaan oikeutettu myös luovuttamaan hallinnassaan olevan osakehuoneisto osittain tai kokonaan toiselle käyttöön. Tästä on säädetty asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) ensimmäisen luvun neljännessä pykälässä. Osakehuoneiston voi luovuttaa toiselle käyttöön esimerkiksi vuokraamalla sen. Osakkeenomistaja saa itse päättää, millaista vastiketta hän haluaa periä osakehuoneistonsa luovuttamisesta toisen käyttöön. Vastikkeen periminen ei ole välttämätöntä. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 66.)

Vaikka osakkeenomistaja luovuttaisikin osakehuoneistonsa käyttöön toiselle, hänen lainmukaiset oikeutensa ja velvollisuudet osakkeenomistajana eivät tule muuttumaan. Osakkeenomistaja vastaa siis edelleen asunto-osakeyhtiölle osakehuoneistosta ja pitää huolen esimerkiksi siitä, että yhtiö saa yhtiövastikkeensa ajallaan. Osakkeenomistajalta ei voida kuitenkaan vaatia korvauksia sellaisista vahingoista, jotka henkilö jolle käyttöoikeus on myönnetty, on aiheuttanut osakehuoneiston yhtiön vastuulle kuuluviin huoneiston osiin. Halutessaan asunto-osakeyhtiö voi yhtiöjärjestyksellään rajoittaa osakkeenomistajien oikeutta luo-

vuttaa osakehuoneisto toisen käyttöön. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 66–61.)

#### **4.2 Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus**

Asunto-osakeyhtiölaki (L 22.12.2009/1599) velvoittaa jokaisen osakkeenomistajan maksamaan asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta. Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus onkin yksi osakkeenomistajan tärkeimmistä velvollisuuksista asunto-osakeyhtiössä. Lain mukaisesti ”osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.” (L 22.12.2009/1599 3:1 §).

Yhtiövastikkeella voidaan asunto-osakeyhtiössä kattaa menot, jotka yhtiö on veloitettu hoitamaan lakiin, yhtiöjärjestykseen tai muuhun sopimukseen pohjautuen. Yhtiöllä on oikeus veloittaa yhtiöjärjestyksen perusteella myös muita maksuja vastikkeena. Tällaisia osakkailta veloitettavia maksuja voivat olla esimerkiksi pyykkituvan, taloyhtiön saunan tai autopaikan käyttöön liittyvät maksut. Yhtiön yhtiöjärjestyksestä tulee löytyä perusteet sille, miksi yhtiövastike on määrätty tietynlaiseksi. (Sillanpää & Vahtera 2011, 58.)

Osakkeenomistaja on veloitettu maksamaan yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölle siitä alkaen, kun omistusoikeus osakkeisiin on annettu hänelle. Yhtiöllä on oikeus ryhtyä toimenpiteisiin, jos osakkeenomistaja laiminlyö vastikkeenmaksuvelvollisuutensa. Viimeisimpänä keinona yhtiö voi ottaa osakehuoneiston yhtiön hallintaan. Yhtiön johto voi kuitenkin odottaa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä 4–5 kuukautta, jotta rästissä olevat maksut mahdollisesti saataisiin suoritettua osakkeenomistajan toimesta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 58, 67.)

Seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa (KKO: 2016:43) on käsitelty pyykkituvan käytön yhtiövastikkeella rahoittamisen oikeudenmukaisuutta. Tapauksessa pyykkituvan käytöstä aiheutuneet kustannukset oli katettu yhtiövastikkeella, minkä eräät osakkeenomistajat yhtiössä olivat kokeneet epäoikeudenmukaiseksi. Kysymyksenä tapauksessa on, oliko pyykkituvan käytöstä aiheutuneiden

kustannusten rahoittaminen yhtiövastikkeella vastoin lain säädöksiä ja yhtiöjärjestyä.

Osakkeenomistajat A ja B nostivat yhteisen moitekanteen, jolla he vaativat asunto-osakeyhtiö C:n yhtiökokouksen tekemän päätöksen mitätöintiä. Yhtiökokouksessa oli päätetty, että jatkossa pyykkituvan käyttö tulee olemaan aiemmasta poiketen maksutonta. Ja tämän myötä pyykkituvan käytöstä yhtiölle tulevat kustannukset tullaan kattamaan yhtiövastikkeista saaduilla rahoilla. (KKO: 2016:43.)

Osakkeenomistajien A ja B mielestä pyykkituvan kustannuksia ei voitu laskea yhtiön menoiksi. Eikä niitä siksi voitaisi päättää yhtiövastikkeella maksettavaksi ilman jokaisen osakkeenomistajan suostumusta. Osakkaat A ja B kokivat, että päätös rikkoi osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Kaikki osakkeenomistajat eivät nimittäin edes käyttäneet pyykkitupaa, koska heillä oli omat pesukoneet asuinhuoneistoissaan. (KKO: 2016:43.)

Asunto-osakeyhtiö C:n mukaan yhtiöllä oli itse oikeus päättää halusiko se antaa pyykkituvan kaltaisia tiloja asukkaille maksutta käyttöön. Yhtiö vetosi siihen, että asunto-osakeyhtiölaki sallii pyykkituvasta aiheutuvien kaltaisten kustannusten yhtiövastikkeella kattamisen. Jokaisella yhtiön asukkaalla oli samanlainen oikeus käyttää pyykkitupaa halutessaan. (KKO: 2016:43.)

Käräjäoikeus ei nähnyt yhtiökokouksen päätöstä asunto-osakeyhtiölain vastaisena. Käräjäoikeuden mukaan pyykkituvan käyttökustannukset katsottiin kuuluviksi kiinteistön käyttökuluihin, jotka olivat yhtiön vastuulla. Tällaisten kulujen hoitamiseksi yhtiöllä oli oikeus periä yhtiövastiketta. Myöskään osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta ei nähty rikotuksi, koska jokaisella oli oikeus käyttää pyykkitupaa samalla tavalla. Käräjäoikeus hylkäsi osakkeenomistajien nostaman kanteen. (KKO: 2016:43.)

A ja B valittivat päätöksestä hovioikeuteen, jossa käräjäoikeuden tuomio säilytettiin sellaisenaan. Valituslupa korkeimpaan oikeuteen asiassa kui-

tenkin myönnettiin. Osakkeenomistajat A ja B vaativa hovioikeuden tuomion hylkäämistä. (KKO: 2016:43.)

Korkeimmassa oikeudessa katsottiin, että asunto-osakeyhtiöllä on oikeus päättää hallitsemiensa yleisten tilojen käyttämisestä. Laista ei löydy erillistä säädöstä tämänkaltaisten tilojen käytöstä perittävistä maksuista. Pyykkittävän käyttömaksu nähtiin maksuna, joka oli asunto-osakeyhtiön rakennuksen kunnossapitoon ja käyttöön yhdistettävissä. Ja tilasta aiheutuneet kulut nähtiin pääasialliseen toimintaan liittyvinä, joten asunto-osakeyhtiön oli oikeus maksaa ne yhtiövastikkeen tuottamilla tuloilla. Korkein oikeus ei myöskään katsonut, että yhdenvertaisuusperiaatetta olisi tapauksessa rikottu. Osakkeenomistaja on nimittäin pääsääntöisesti velvollinen yhtiövastikkeen maksamisella osallistumaan yhtiön tarkoituksen toteutumiseen vaikuttaviin kustannuksiin huolimatta siitä, kuinka paljon osakas itse hyötyy välittömästi näistä. Yhtiökokouksen tekemää päätöstä ei siis nähty lain vastaisena ja täten todettiin, että hovioikeuden tuomion muuttamiselle ei ole syytä. (KKO: 2016:43.)

Kyseisessä tapauksessa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden kannalta merkittävää oli se, oliko asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) mukaista maksaa yhtiövastikkeella saaduin varoin myös pyykituvan käyttökulut. Ristiriitaa tapauksessa aiheutti se, että käyttökulut oli aiemmin yhtiössä hoidettu erillisin maksuin. Aiemmin vain ne, jotka tupaa todellisuudessa käyttivät, maksoivat siitä. Tämän vuoksi muutama osakkeenomistaja oli kokenut tilanteen epäoikeudenmukaiseksi ja yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseksi. Hallituksen esityksestä (HE 24/2009) voidaan löytää maininta siitä, että yhtiökokoukselle nähtäisiin annettavan oikeus päättää esimerkiksi pesutuvan tai saunan käytöstä tulevan maksun perimisestä yhtiövastikkeena. Tässä esityksessä mainitaan kuitenkin, että osakkeenomistajan suostumus tähän voitaisiin esimerkiksi todentaa pesutuvan tai saunan vuoron varaamisella. Tällainen keino olisikin varmasti hyvä yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta. Asunto-osakeyhtiölain kolmannen luvun toisesta pykälästä voidaankin löytää yhtiön menot, joihin yhtiövastiketta saa lain mukaan käyttää. Kyseisessä tapauksessa tuomioistuinten päätökset olivat siis melko yksimielisiä, koska

nähtiin, että pyykkituvan käyttökulut voitiin laskea menoihin, jotka lukeutuvat asunto-osakeyhtiölain kolmannen luvun toiseen pykälään. Tämän lain pykälän tarkastaminen onkin hyvä keino osakkeenomistajalle asioiden selkeyttämiseksi, jos hän alkaa epäilemään yhtiövästikkeen käyttökohteita asunto-osakeyhtiössä.

### **4.3 Oikeus tehdä muutostöitä osakehuoneistossa**

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus suorittaa omalla kustannuksellaan muutostöitä osakehuoneistossa, johon hänellä on hallintaoikeus. Muutostöiden tekemisoikeudesta on säädetty asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) viidennen luvun ensimmäisessä pykälässä. Tuon pykälän mukaisesti ”osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa”. Huoneistossa tehtäville muutoksille on kuitenkin laissa säädetty rajoituksia, joiden puitteissa muutokset tulisi huoneistoon suorittaa. Muutoksen, joka osakehuoneistossa tehdään, tulee olla yhtiöjärjestyksessä määritellyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistajan tulee myös huolehtia, että muutostyötä tehtäessä noudatetaan hyvää rakennustapaa. (L22.12.2009/1599 5:1 §.)

Yhtiöjärjestyksessä määritellyllä osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisella muutoksella tarkoitetaan, ettei asunto-osakeyhtiö ole velvollinen antamaan osakkeenomistajalle lupaa muutostyöhön, joka on yhtiöjärjestyksen vastainen. Jos muutostyö tulisi muuttamaan osakehuoneiston käyttötarkoitusta lupaa työhön ei tarvitsisi myöntää. Esimerkiksi toimistotilaa ei siis voi muuttaa varastotilaksi luvatta. Lupa tällaiseen muutostyöhön voitaisiinkin myöntää vasta, jos yhtiöjärjestys muutettaisiin ensin sellaiseksi, että se hyväksyy muutostyön jälkeisen osakehuoneiston käyttötarkoituksen. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 285.)

Hyvällä rakennustavalla taas tarkoitetaan sitä, että muutostöitä osakehuoneistoon suoritettaessa osakkaan tulee ottaa huomioon erinäiset viranomaismääräykset ja ohjeet. Muutostyö tulee tehdä laadullisesti niin, että se vastaa rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia (RYL). Myös muutostyön aikataulussa ja tavoissa tulisi pitää kiinni menettelystä, joka on yleisesti hyväksyttyä. Muutostyö ei saisi myöskään

aiheuttaa häiriötä tai vahinkoa. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 290; Suomen Kiinteistöliitto ry & Kiinteistöliitto Uusimaa 2019, 15.)

Osakkeenomistajalla on lainmukainen oikeus tehdä muutostöitä vain niissä tiloissa, jotka kuuluvat hänen hallintaansa. Muutoksia ei saa tehdä muissa tiloissa ilman asunto-osakeyhtiöltä saatua lupaa. Myös rakennusviranomaisen lupa muutostyöhön voi olla tarpeen huoneiston ulkopuolisissa tiloissa. Esimerkiksi osakehuoneiston ulkoseiniin tai -oviin ei saa tehdä muutoksia luvatta. Osakkeenomistaja voi tarkastaa yhtiöjärjestyksestä, mihin tiloihin hänellä on oikeus tehdä muutoksia, tosin sanoen mihin tiloihin hänen hallintaoikeutensa yhtiöjärjestyksen mukaan ulottuu. Osakkeenomistajalla saattaa olla hallinnassaan asunto-osakeyhtiössä osakehuoneiston lisäksi esimerkiksi kellarikomero, piha-alue tai autokatos. Hallitsemiinsa tiloihin osakkeenomistaja voi tehdä haluamiansa pintamateriaalimuutoksia. Osakkeenomistajalla on siis oikeus vaikuttaa itse siihen minkä näköisessä ja tasoisessa huoneistossa hän asuu. Osakkeenomistajan tulee kuitenkin ottaa huomioon muut muutostöitä tehtäessä, sillä muutostöistä ei saa aiheutua haittaa muille osakkeenomistajille eikä itse asunto-osakeyhtiölle tai rakennukselle. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 279–284; Suomen Kiinteistöliitto ry & Kiinteistöliitto Uusimaa 2019, 14.)

Seuraavassa korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO: 2005:26) on käsitelty muutostyötä, joka on suoritettu ilman asunto-osakeyhtiön lupaa asuinrakennuksen piha-alueella. Tapauksen käsittely on edennyt käräjäoikeuden ja hovioikeuden kautta korkeimman oikeuden käsiteltäväksi. Piha-alue ei ole kyseisessä tapauksessa ollut asunto-osakeyhtiön mielestä osakkeenomistajien hallintaoikeuden piirissä.

Tapauksessa osakkeenomistajat A ja B olivat suorittaneet hallinnassaan olevan rivitalohuoneiston pihalle muutostyön uusimalla ja korottamalla huoneistonsa piha-alueella ollutta terassia. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä, johon rivitalohuoneisto kuului ei löytynyt määräystä, joka olisi oikeuttanut piha-alueen hallinnan kyseisten osakkeenomistajien osakkeilla. Muutostyö piha-alueella oli siis tehty osakkeenomistajien toimesta oikeudetta. (KKO: 2005:26.)

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa oli päätetty, että pihaille ei saa rakentaa korotettuja terasseja, joilla mahdollistetaan näkyvyys naapuripihaan ja -huoneistoon. Osakkeenomistajien tulisi hankkia lupa yhtiön hallitukselta, jos jonkinlaisia muutostöitä tehdään huoneistopihoilla. Kyseinen yhtiökokouksen päätös oli tehty sen, jälkeen kun osakkaat A ja B olivat tehneet muutostyön osakehuoneistonsa pihalla. Yhtiökokous kehottikin heitä madaltamaan terassiaan päätöksen mukaiseksi. (KKO: 2005:26.)

Osakkeenomistajat A ja B vaativat käräjäoikeudessa yhtiökokouksen päätöksen mitätöimistä. Heidän mielestään yhtiössä oli vallinnut vuosia käytäntö, jonka mukaan terassialue oli siihen kuuluvan osakehuoneiston hallinnassa oleva tila ei asunto-osakeyhtiön hallitsema tila. Osakkeenomistajat A ja B siis kokivat, että heillä oli ollut lainmukainen oikeus tehdä muutostyö piha-alueella ilman yhtiön lupaa. Eikä yhtiö voisi myöskään vaatia terassin madaltamista jälkeinpäin. (KKO: 2005:26.)

Asunto-osakeyhtiön mukaan muutostyö oli suoritettu ilman lainmukaista oikeutta. Lisäksi nähtiin, että muutostyö oli aiheuttanut haittaa naapurihuoneistojen asukkaille. Osakkeenomistajat A ja B olivat tehneet muutostyön heidän hallitsemaansa huoneistoon kuulumattomalla alueella. (KKO: 2005:26.)

Käräjäoikeuden mukaan yhtiökokouksen päätös kehottaa madaltaa terassia oli pätemätön. Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti kaikki yhtiöllä hallinnassa olevat tilat tulisi mainita yhtiöjärjestyksessä. Kyseisen yhtiön yhtiöjärjestyksestä ei löytynyt piha-alueista mainintaa. Yhtiössä oli myös useita vuosia ollut käytäntönä, että piha-alueille oli saanut rakentaa osakkeenomistajan itse sinne haluamia rakennelmia. Käytännössä yhtiö oli siis antanut piha-alueet osakkeenomistajien hallintaan. Myöskään toisille osakkeenomistajille tai yhtiölle ei nähty aiheutuvan haittaa kyseisen terassin muutostyöstä. (KKO: 2005:26.)

Osakkeenomistajat A ja B valittivat päätöksestä hovioikeuteen, jossa käräjäoikeuden antama tuomio kumottiin. Hovioikeudessa nähtiin, että yhtiöjärjestyksestä tulisi löytyä yksilöidysti millä osakkeilla voidaan hallita mitään tilaa. Piha-alueeseen ei kyseisessä tapauksessa ollut annettu oikeutta osakkeen-

omistajille yhtiöjärjestyksessä. Nähtiin, että piha-alueet olivat yhtiön hallinnassa ja yhtiöllä oli oikeus määrätä täten terassin muutostyön muuttamisesta haluaman kaltaiseksi. (KKO: 2005:26.)

A ja B saivat valitusluvan ja asia eteni heidän valituksellaan korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus katsoi, että piha-alueen hallintaoikeudesta tulisi mainita yhtiöjärjestyksessä, jotta lainmukainen oikeus muutostyöhön piha-alueella olisi mahdollinen. Näin tässä tapauksessa ei ollut. Asunto-osakeyhtiöllä on siis käytännössä ollut oikeus antaa määräys terassin madaltamisesta. Heräsi kuitenkin kysymys, onko yhtiön toiminta ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, koska yhtiön päätökset eivät saisi asettaa osakkeenomistajia eriarvoiseen asemaan toisiinsa nähden. Mainittiin, että muut osakkaat olisivat saaneet rakentaa vastaavia terasseja pihoilleen yhtiön hyväksymänä. Yhtiö kiisti tapauksessa tämän kaltaiset väitteet. Asia siirrettiin kuitenkin uudelleen hovioikeuden käsiteltäväksi, koska hovioikeus ei ollut aiemmin lausunut osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaavasta kanteesta mitään. (KKO: 2005:26.)

Merkittäväntä kyseisessä tapauksessa oli se, kuuluiko piha-alue osakkeenomistajien hallintaan ja tämän myötä oliko tehty muutostyö ollut asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) asettamien säädösten vastainen. Tapaus on hyvä esimerkki siitä, että osakkeenomistajan kannattaa tarkastaa aina ennen muutostyön aloittamista onko tila, johon muutostyö suoritetaan omistajalla itsellään täysin hallinnassa. Täten vältetään turhilta lisäkustannuksilta ja pysytään lain sallimissa rajoissa muutosten osalta. Muutostöiden suorittamisoikeus pysyy selkeänä, kun tarkistetaan yhtiöjärjestyksestä, mikä tila yhtiössä kuuluu kenenkin hallintaan ennen työn suorittamista. Tästä on myös mainittu hallituksen esityksessä (HE 24/2009), jossa kyseistä oikeustapausta on käytetty varoittavana esimerkkinä. Tilanne olisi voinut olla ihan erilainen, jos yhtiöjärjestys olisi tarkastettu ja lupa muutostyöhön olisi pyydetty yhtiöltä ennen muutostyön aloittamista. Tämäkään ei kuitenkaan välttämättä olisi tuonut oikeutta muutostyön suorittamiselle.

Seuraavassa korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO: 2011:39) osakkeenomistaja onkin pyytänyt suorittamaansa muutostyöhön lupaa asunto-osakeyhtiöltä. Tämäkin tapaus on edennyt käräjäoikeuden ja hovioikeuden kautta korkeimpaan oikeuteen. Lupaa ei kuitenkaan ole myönnetty, jonka myötä osakkeenomistaja on vienyt asian tuomioistuimeen käsiteltäväksi.

Tapauksessa osakkeenomistaja A:lla, joka on itsekin oikeushenkilö, oli omistuksessaan osakkeet, joilla hän sai hallintaoikeuden 6 huoneen osakehuoneistoon. A oli pyytänyt asunto-osakeyhtiöltä lupaa muutostyöhön, jolla hän olisi jakanut osakehuoneiston kahdeksi erilliseksi osakehuoneistoksi. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli kuitenkin päättänyt, että A:n muutostyölle ei myönnetä lupaa. (KKO: 2011:39.)

Osakkeenomistaja A nosti yhtiötä vastaan kanteen. A vaati, että hänelle myönnetään lupa muutostyöhön ja yhtiön tulee hakea muutostyötä varten rakennuslupa, jos A ei itse saa yhtiöltä lupaa luvan hakemiseen. Osakkeenomistajalla tuli olla oikeus muutostyöhön asunto-osakeyhtiölaissa olevalla osakkeenomistajan oikeudella tehdä muutostöitä hallinnassaan olevaan tilaan. Vaikka osakehuoneisto haluttiin muutostyöllä jakaa kahteen eri tilaan ei osakkeita aiottu jakaa kahteen eri ryhmään, joka olisi vaatinut yhtiöjärjestyksen muuttamista. Osakkeenomistaja A oli myös kokenut, että hänen osakkeenomistajan yhdenvertaisuuttaan oli rikottu. Erään toisen osakkaan hakemus huoneistojen yhdistämisestä oli hyväksytty samanaikaisesti, kun osakkaan A hakemus huoneiston jakamisesta oli hylätty. (KKO: 2011:39.)

Asunto-osakeyhtiö kiisti A:n kanteen. Yhtiön mukaan osakehuoneiston jakaminen erillisiin osakehuoneistoihin olisi muutos, joka pysyvän luonteensa vuoksi vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamista eikä yhdenvertaisuutta yhtiön mielestä ollut loukattu. Päätös toisen osakkaan muutostyöhön oikeuttavaan lupaan ei veloittanut yhtiötä antamaan jatkossa vastaavan kaltaisia päätöksiä, koska päätös oli johtunut yhtiössä aiemmin tehdystä virheellisestä päätöksestä. (KKO: 2011:39.)

Käräjäoikeus hylkäsi osakkeenomistaja A nostaman kanteen. Käräjäoikeus perusteli päätöstään sillä, että oikeuskirjallisuudessa huoneiston yhdistäminen ja jakaminen nähtiin huoneistomuutoksia laajempina muutostöinä. Tämän takia ne edellyttäisivät yhtiöjärjestykseen tehtäviä muutoksia. Kyseisellä muutostyöllä poikettaisiin merkittävästi yhtiöjärjestyksestä, eikä luvan antaminen ilman yhtiöjärjestykseen tehtävää muutosta olisi oikein. Yhdenvertaisuusperiaatteen rikkomisen osalta käräjäoikeus taas katsoi, että osakehuoneiston jakamista ja yhdistämistä ei voitu laskea samankaltaisiksi muutostöiksi. Osakehuoneiston jakaminen vaikuttaisi merkittävimmin huoneistojen lukumäärään yhtiössä, koska silloin muodostuisi yksi täysin uusi huoneisto. (KKO: 2011:39.)

Osakkeenomistaja A valitti asiassa hovioikeuteen. Hovioikeudessa ei muutettu käräjäoikeuden päätöstä. Hovioikeudessakin nähtiin, että A:n tekemällä huoneiston jakamisella syntyisi kaksi erillistä huoneistoa, joka ei enää noudattaisi yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaista huoneselitelmiä. Muutostyöt tulisi rajoittaa sellaisiin, joilla ei muuteta tiloja yhtiöjärjestyksen vastaisiksi. Muutoksella saatettaisiin myös aiheuttaa muutosta muiden osakkeenomistajien asemaan yhtiössä. Myöskään yhdenvertaisuusperiaatteen takia yhtiö ei olisi velvollinen hyväksymään muutostyötä. Yhtiön ei ollut näytetty aiemmin sallineen osakkaiden muutostöitä, joilla huoneistojen määrä muuttuisi pysyvästi. (KKO: 2011:39.)

Osakkeenomistaja A sai valitusluvan ja valitti asiassa korkeimpaan oikeuteen. Hovioikeuden tuomiota vaadittiin kumottavaksi. Tapauksessa oli merkittävänä kysymyksenä, onko mahdollista, että tuomioistuimien antaa osakkaalle oikeuden muutostyön tekoon asunto-osakeyhtiölain nojalla. Huomioon tuli myös ottaa vaatiiko muutostyö yhtiöjärjestyksen muuttamista. Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistoon myös muutostöitä, jotka vaikuttavat huoneiden lukumäärään. Asunto-osakeyhtiö on kuitenkin katsonut, että muutostyö jakaa huoneiston pysyvästi ja täten osakkeenomistajan hallinnassa olevat osakehuoneistot tulisivat lisääntymään. Tähän taas tarvittaisiin yhtiöjärjestyksen muuttamista. Korkeimman oi-

keuden mielestä asunto-osakeyhtiöllä on oikeus määrätä siitä, montako asuinhuoneistoa yhtiön rakennuksessa on ja millä osakkeilla mitäkin huoneistoja hallitaan. Näistä tulee myös löytyä maininta yhtiöjärjestyksestä. Nähtiinkin, että A:n tekemä muutostyö puuttuisi sekä lakiin, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen pohjautuvaan määräysvaltaan. Korkeimmassa oikeudessa ei myöskään nähty, että yhdenvertaisuutta olisi loukattu kyseisessä tapauksessa. Korkeimman oikeuden antamiin perusteluihin pohjautuen hovioikeuden antamaa tuomiota ei muutettu korkeimmassa oikeudessa. (KKO: 2011:39.)

Kyseisessä oikeustapauksessa merkittävää oli, millaisiin muutostöihin osakkeenomistajan oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan lain sallimissa rajoissa ulottuu. Tärkeää oli se, onko muutostyö niin merkittävä, että se vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamista ja täten luvan myöntämisen lisäksi suurempaa prosessia yhtiössä. Asunto-osakeyhtiöllä on myös oikeus vaatia osakkeenomistajaa korvaamaan esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muutoksesta aiheutuneet kulut, joita voi aiheutua yhtiökokouksesta ja muutoksen rekisteröinnistä. (HE 24/2009) Kyseisessä tapauksessa yhtiö ei kuitenkaan nähnyt tätä edes vaihtoehtona. Tapausta tarkasteltaessa kysymykseksi herää myös, milloin yhtiöllä on oikeus kieltää täysin osakasta suorittamasta muutostyötä. Tästä mahdollisuudesta kieltää muutostyö kokonaan on säädetty asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) viidennessä luvussa. Yleisesti muutostyön saisikin kieltää vain, jos siitä aiheutuu pysyvää haittaa tai työ antaa osakkeenomistajalle jatkossa kohtuuttoman hyödyn muihin nähden. Jokaisen tapauksen kohdalla tätäkin tulee kuitenkin tarkastella tapauskohtaisesti.

#### **4.4 Ilmoitusvelvollisuus kunnossapito- ja muutostöistä**

Osakkeenomistajalla on myös toinen tärkeä velvollisuus aiemmin esitellyn yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden lisäksi. Tämä velvollisuus on velvollisuus ilmoittaa suunnittelemaansa kunnossapito- tai muutostyöstä etukäteen asunto-osakeyhtiölle. Ilmoituksen voi toimittaa kirjallisesti joko isännöitsijälle tai yhtiön hallitukselle. Tästä ilmoitusvelvollisuudesta on säädetty asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) neljännen luvun pykälässä seitsemän kunnossapitotöiden osalta

ja luvussa viisi pykälässä kaksi muutostöiden osalta. Kunnossapito- tai muutostyöstä tulee lain mukaan tehdä ilmoitus yhtiölle, jos sen voidaan nähdä vaikuttavan yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastaamaan huoneiston osaan tai itse rakennukseen. Ilmoitus tulee tehdä myös, jos työ voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöön. Lähtökohtaisesti ilmoitus tehdään siis aina yhtiölle, jos huoneistoon suoritetaan kunnossapito- tai muutostyötä. Ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä esimerkiksi, jos huoneistossa aiotaan maalata tai tapetoida. (Suomen Kiinteistöliitto ry & Kiinteistöliitto Uusimaa 2019, 14-15; L 22.12.2009/1599 4:7 § & 5:2 §.)

Osakkeenomistajan tulee toimittaa asunto-osakeyhtiölle kirjallinen ilmoitus huoneistossa suoritettavasta työstä. Ilmoituksessa tulee olla tarpeeksi tarkasti kerrottuna, millainen työ huoneistossa tullaan suorittamaan. Se miten työstä tarvitsee ilmoittaa tietoja, vaihtelee sen mukaan miten iso osakkeenomistajan suunnittelema kunnossapito- tai muutostyö tulee olemaan. Merkittävää on se, että yhtiö saa itselleen ne tiedot, joilla se pystyy arvioimaan, tulisiko työn suorittaminen noudattamaan hyvää rakennustapaa. Yhtiön pitää myös pystyä toteamaan, että työstä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa yhtiölle itselleen tai muille osakkeenomistajille. Yhtiö voi aina pyytää osakkaalta lisäselvitystä suoritettavasta työstä, jos se kokee ilmoituksen vajaaksi. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 271–272.)

Osakkeenomistaja on myös velvollinen ilmoittamaan yhtiölle viiveettä, jos hän havaitsee osakehuoneistossaan vian, joka kuuluu yhtiön korjaus vastuulle. Tästä on säädetty asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) neljännessä luvussa pykälässä kahdeksan. Osakkeenomistaja voi joutua vahingonkorvausvastuuseen, jos hän ei hoida ilmoitusvelvollisuuttaan. Osakas saattaa joutua korvaamaan itse ne lisäkustannukset, jotka aiheutuvat yhtiölle siitä, että hän ei ole ilmoittanut huoneistossaan havaitsemastaan viasta yhtiölle viivytyksettä sen havaittua. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 273.)

#### 4.5 Osakehuoneiston kunnossapitovastuun jakautuminen

Asunto-osakeyhtiölaista (L 22.12.2009/1599) löytyvät säädökset siitä, miten kunnossapitovastuu jakautuu lain mukaan osakkeenomistajan ja yhtiön välillä asunto-osakeyhtiössä. Osakkeenomistajan vastuulle osakehuoneiston kunnossapidon osalta jää kaikki, mikä lasketaan kuuluvaksi hänen hallinnassaan olevan osakehuoneiston sisäosiksi. Osakkaan kunnossapito vastuulla huoneistossa ovat esimerkiksi seinien, lattioiden ja kattojen pintamateriaalit. Osakas vastaa myös osakehuoneistossaan olevista kalusteista ja kodinkoneista kuten jääkaapista sekä uunista. Osakkeenomistaja on vastuussa hänelle kuuluvasta kunnossapidosta myös silloin, jos hän vuokraa asunnon. Kaikki mikä ei kuulu osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle on yhtiön vastuulla. Jos osakkeenomistaja havaitsee vian, joka kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle, tulee siitä ilmoittaa yhtiölle. (Suomen Kiinteistöliitto ry & Kiinteistöliitto Uusimaa 2019, 8–9, 13.)

Laista löytyy velvoite, jonka mukaisesti osakkeenomistajan tulee hoitaa osakehuoneistoaan huolellisesti. Tämä velvoite on asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) neljännen luvun kolmannessa pykälässä. Huolellisella huoneiston hoitamisella tarkoitetaan esimerkiksi sitä, että osakehuoneistossa oleva ilmanvaihto pidetään normaalisti päällä. Huolellisuusvelvoitteeseen sisältyy myös säädös kunnossapitovastuuseen liittyen. Osakkeenomistajan tulee suorittaa kunnossapitotyöt aiheuttamatta haittaa niihin rakennuksen osiin, jotka ovat yhtiön vastuulla. Jos jokin yhtiön vastuulla oleva rakennuksen osa kuitenkin rikkoutuu osakkeenomistajan tekemän kunnossapitotyön takia, tulee osakkaan korjata vaurio takaisin lähtötilannetta vastaavaksi. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistonsa sisäosissa havaittavista vioista, jotka ovat aiheutuneet tavanomiseksi laskettavan kulumisen takia. Osakehuoneistoa ja muita osakkeenomistajan hallintaan kuuluvia tiloja on kuitenkin käytettävä niiden käyttötarkoituksen mukaan. (L 22.12.2009/1599 4:3 §; Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 251–253.)

Kunnossapitovastuun jakautumiseen asunto-osakeyhtiössä voidaan tehdä muutoksia yhtiöjärjestyksellä. Jos esimerkiksi osakkeenomistajan vastuulta halutaan siir-

tää kunnossapitotyö yhtiön vastuulle, tulee asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen tehdä kunnossapitovastuumääräys. Kunnossapitovastuumääräys yhtiöjärjestyksessä on aina lakia voimakkaampi määräys ja se velvoittaa yhtiöjärjestysmuutoksen jälkeen niin osakkeenomistajia kuin yhtiötäkin. (Suomen Kiinteistöliitto ry & Kiinteistöliitto Uusimaa 2019, 11.)

Seuraavassa korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO: 2009:60) on käsitelty kunnossapitovastuun jakautumista osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välillä. Tapauksessa kysymyksenä on, kenen vastuulla kunnossapitotyöt yhtiön kellarikerroksen varastotilassa ovat olleet.

Osakkeenomistaja A omisti asunto-osakeyhtiöstä osakkeet, joilla hän sai itselleen hallintaoikeuden kahteen erilliseen varastoon. Toisessa osakkeenomistajan hallitsemista varastoista, joka sijaitsi kellarikerroksessa, oli havaittu kosteusvaurioita. Talon, jossa asunto-osakeyhtiö toimi oli rakennettu vuonna 1938. (KKO: 2009:60)

Osakkeenomistaja A vaati nostamassaan kanteessa asunto-osakeyhtiötä veloitettavaksi korjaamaan kellarikerroksen varaston kosteusvauriot. Vauriot tulisi korjata siltä osin, kun kosteusvauriot johtuivat rakenteista. Vaurioiden uusiutuminen tulisi myös estää. Osakkeenomistaja vaati myös, että jos asunto-osakeyhtiön todetaan laiminlyöneen kunnossapitovastuunsa osakkeenomistajan tulisi saada suorittaa korjaukset varastossaan yhtiön kustannuksella. (KKO: 2009:60)

Asunto-osakeyhtiö kiisti osakkeenomistaja A nostaman kanteen. Tilassa, jossa varasto sijaitsi, oli jatkuvasti kosteutta pohjaveden läheisyyden takia. Tämä ei kuitenkaan estänyt tilan käyttämistä varastona. Asunto-osakeyhtiön mielestä kosteusvauriot olivat syntyneet tilassa käytetyistä vääränlaisista materiaaleista ja pinnoitteista. Tällaiset vahingot kuuluisivat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. (KKO: 2009:60)

Käräjäoikeus hylkäsi osakkeenomistajan nostaman kanteen. Nähtiin, että tila, jossa varasto sijaitsi, oli täysin siinä kunnossa mitä rakennuksen ikään

nähden voidaan olettaa. Kosteusvaurioiden syntymiseen vaikutti asiantuntijalausannon mukaan varastotilan vääränlaiset pintamateriaalit. (KKO: 2009:60)

Osakkeenomistaja valitti asiassa hovioikeuteen. Osakkeenomistaja vaati, että varastotila tulisi korjata pinnoitteiden osalta ja salaojittaa sisäisesti. Hovioikeudessa todettiin, että varastotilassa oli kosteutta, mikä oli asiassa riidatonta. Kysymyksenä olikin, aiheutuiko kosteus yhtiön vastuulla olevista rakenteista vai osakkeenomistajan vastuulla olevista sisäpintojen materiaaleista. (KKO: 2009:60)

Kosteusongelman todettiin hovioikeudessa olevan varastotilassa huomattava ja nähtiin, että varastotilalle ei voisi taata yhtiöjärjestyksen mukaista käyttöä ilman ongelman pienentämistä. Kosteusongelma johtui asunto-osakeyhtiön korjausvastuulla olevista rakenteista. Ongelmaa kuitenkin pahensi osakkeenomistajan tilaan asentama pintamateriaali. (KKO: 2009:60)

Hovioikeus velvoitti antamassaan tuomiossa asunto-osakeyhtiön teettämään salaojituksen tilan lattiarakenteisiin. Lattian pintamateriaalit tulisi myös poistaa täysin ja seinien pinnoitteet osittain yhtiön kustannuksella. Lisäksi yhtiön tuli pinnoittaa tilan sisäpinnat vesihöyryä läpäisevällä materiaalilla. Osakkeenomistaja A:n tulisi hovioikeuden mukaan kuitenkin maksaa puolet korjauskustannuksista, enintään 10 000 euroa. (KKO: 2009:60)

Valituslupa korkeimpaan oikeuteen myönnettiin. Hovioikeuden tuomiota vaadittiin kumottavaksi. Korkeimmassa oikeudessa kaikki asunto-osakeyhtiölle hovioikeudessa annetut velvoitteet kumottiin. Korkeimmassa oikeudessa katsottiin, että osakkeenomistajalla ei ollut näyttöä siitä, että tilan kosteusvauriot olisivat aiheutuneet yhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönnistä. Vaurio oli aiheutunut nähtävästi muun osapuolen, kuin asunto-osakeyhtiön tilaan asentamista pintamateriaaleista. (KKO: 2009:60)

Kyseisessä tapauksessa merkittävää oli kunnossapitovastuun jakautumisen selvittäminen varastotilan osalta. Ristiriitaa aiheutti myös se, oliko kosteusvaurio aiheutunut asunto-osakeyhtiön vastuulla olevista varaston rakenteista vai osakkeenomistajan vastuulla olevista varaston pintamateriaaleista. Hallituksen esityksestä (HE 24/2009) voidaankin löytää maininta, jossa todetaan, että osakkeenomistajan laiminlyödessä pintamateriaalien tavanomaisen kunnossapidon hän joutuu itse vastuuseen niistä vahingoista, jotka voivat tästä laiminlyönnistä aiheutuvat rakenteisiin. Tämänkin toteaminen on aina jälkikäteen varmasti haastavaa. Tapaus oli haastava myös rakennuksen iän takia. Tapaus toi kuitenkin hyvän ennakkoratkaisun tulevaisuutta varten, jos samankaltaiseen tilanteeseen ajaututaan jossain muussa asunto-osakeyhtiössä. Tapauksesta voi myös todeta, että osakkeenomistajan on helpompi ennakoida hallitsemaansa tilaan syntyviä vaurioita, kun on selkeää kuka vastaa mistäkin tilan osalta. Asunto-osakeyhtiön että osakkeenomistajan tulee myös kantaa oma kunnossapitovastuunsa asianmukaisesti. Näin vältytään suuremmilta ongelmilta.

#### **4.6 Oikeus vaikuttaa asunto-osakeyhtiön toimintaan**

Osakkeenomistajalla on oikeus vaikuttaa sen asunto-osakeyhtiön toimintaan, jossa hänen hallitsemansa osakehuoneisto sijaitsee. Osakkeenomistaja saa asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) mukaan käyttää päätösvaltaansa asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa, jos tästä ei ole yhtiöjärjestyksessä tai laissa toisin määrätty. Osakkeenomistajalle yhtiökokous on käytännössä ainut keino käyttää vaikutusvaltaansa asunto-osakeyhtiön asioissa. (Sillanpää & Vahtera 2011, 107.)

Osakkeenomistajan oikeus osallistua yhtiökokoukseen onkin yksi osakkaan merkittävimmistä oikeuksista asunto-osakeyhtiössä. Yhtiökokoukseen osallistumisoiikeus tarkoittaa käytännössä oikeutta yhtiökokouksessa paikalla olemiseen ja kokouksessa puhe- sekä äänivallan käyttöön. Jos osakkeenomistaja itse estyy yhtiökokoukseen osallistumisesta voi hän valtuuttaa toisen henkilön edustamaan itseään yhtiökokouksessa. Valtuutus tulee pääsääntöisesti tehdä päivätyllä valtakirjalla. Päätöksiä asunto-osakeyhtiössä voidaan tehdä osakkeenomistajien toimesta myös ilman yhtiökokousta, kunhan päätös tehdään yksimielisesti ja se kirjataan

asianmukaisesti. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 323–324 & 345–348.)

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) kuudennen luvun kuudennen pykälän mukaisesti myös oikeus saada sellainen asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, joka kuuluu yhtiökokouksen päätösvallan alaisuuteen. Osakkeenomistajan tulee toimittaa kirjallisesti yhtiön hallitukselle pyyntö asiasta, jonka hän haluaa kokouksessa käsiteltävän. Pyyntö tulee toimittaa hallitukselle ajoissa, jotta asia voidaan mainita yhtiökokouksen kokouskutsussa, joka osakkeenomistajille toimitetaan. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 343–344.)

Lisäksi osakkeenomistajalla on oikeus vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämistä. Jotta osakkeenomistaja voi vaatia ylimääräistä yhtiökokousta järjestettäväksi tulee hänellä olla pääsääntöisesti kymmenesosa kaikista yhtiön osakkeista hallussaan. Vaatimuksen tulee olla kirjallinen ja vaatimuksesta tulee käydä ilmi, jokin tietty syy vuoksi kokous halutaan kutsua koolle. Vaatimus toimitetaan asunto-osakeyhtiön hallitukselle. Jos hallitus toteaa, että asia, jonka vuoksi yhtiökokous halutaan kutsua koolle ei ole yhtiökokousasia voidaan kokouksen järjestämisestä kieltäytyä. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 339–340.)

Seuraavassa korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa (KHO: 2017:62) on käsitelty osakkeenomistajan oikeutta kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle. Kysymyksenä tapauksessa on ollut olisiko osakkeenomistajalle pitänyt myöntää lupa ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumiseen.

Vähemmistöosakkeenomistajat osakkeenomistaja B ja hänen asiakumppaninsa olivat vaatineet oikeutta kutsua ylimääräinen yhtiökokous koolle asunto-osakeyhtiössä. Osakkeenomistaja B ja hänen asiakumppaninsa vaativat, että yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisesta tulisi päättää ylimääräisellä yhtiökokouksella. B asiakumppaneineen oli lähettänyt asiaa koskevan kirjallisen hakemuksen asunto-osakeyhtiön hallitukselle. (KHO: 2017:62)

Yhtiön hallitus oli päättänyt hylätä B:n ja hänen kumppaneiden vaatimuksen ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämisestä. Hallituksessa nähtiin, että yhtiöjärjestyksen muuttaminen ei ollut enää yhtiökokoukselle kuuluva asia. Tämä johtui siitä, että yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista oli jo käsitelty aiemmin edellisenä vuonna asunto-osakeyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa ja tällöin asia oli äänestetty hylättäväksi. (KHO: 2017:62)

Osakkeenomistaja B ja hänen kumppaninsa lähettivät yhtiön hallitukselta saamansa päätöksen jälkeen aluehallintovirastolle hakemuksen, jossa he hakivat oikeutta ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämiseen. Heillä oli oikeus tähän hakemukseen vähemmistöosakkeenomistajina. Aluehallintovirasto päätti kuitenkin hylätä B:n ja hänen kumppaneidensa toimittaman hakemuksen. Aluehallintovirastossa nähtiin, että B kumppaneineen yritti vaatia saman jo aiemmin yhtiökokouksessa päätetyn asian uudelleen käsitelyä. Asiaan vaikutti myös B:n ja hänen kumppaneidensa aiemman yhtiökokouksen päätöksen jälkeen käräjäoikeudessa nostama kanne asiaan liittyen. (KHO: 2017:62)

Kyseiset henkilöt olivat nimittäin jo ennen hallitukselle lähettämäänsä vaatimusta edeltävänä vuonna varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen nostaneet käräjäoikeudessa kanteen. Kanne oli nostettu niitä osakkeenomistajia vastaan, jotka olivat äänestäneet varsinaisessa yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista vastaan. Yksi päätöstä vastustanut osakkeenomistaja oli kuitenkin jätetty kanteen ulkopuolelle epähuomiossa, mikä oli ristiriidassa asunto-osakeyhtiölain säädöksen kanssa. Käräjäoikeus olikin tämän takia jättänyt osakkeenomistaja B:n ja hänen kumppaneidensa nostaman kanteen tutkimatta. Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että kanne tulee nostaa kaikkia niitä osakkeenomistajia vastaan, jotka vastustavat yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksen muuttamista. (KHO: 2017:62)

Aluehallintoviraston hakemuksen hylkäävän päätöksen jälkeen asia eteni hallinto-oikeuden käsiteltäväksi. Hallinto-oikeudessa nähtiin, että B:llä ja hänen kumppaneillaan olisi oikeus saada ylimääräinen yhtiökokous koolle

asunto-osakeyhtiön kustannuksella, jotta yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista voitaisiin käsitellä uudelleen. Hallinto-oikeudessa nähtiin asiassa olevan selvää, että B:n ja kumppaneiden toimesta nostettu käräjäoikeuden kanne on päätetty jättää käräjäoikeudessa käsittelemättä jo ennen, kun hallitukselle on toimitettu ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämiskaava. On siis ollut selvää, että käräjäoikeus ei tule käsittelemään yhtiöjärjestyksen muuttamista. (KHO: 2017:62)

Asunto-osakeyhtiö valitti hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätöstä vaadittiin kumottavaksi. Asunto-osakeyhtiön mukaan kyseessä olevaa asiaa on käsitelty jo ainakin kahdesti yhtiökokouksissa. Eikä osakkeenomistaja B:n ja hänen kumppaneidensa vaatiman ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämisen kannalta ole esitetty mitään uusia seikkoja, jotka saattaisivat muuttaa yhtiökokouksen päätöstä, jos uusi kokous järjestettäisiin. Myöskään se, että käräjäoikeudessa nostettu kanne hoidettiin B:n ja kumppaneiden puolesta virheellisesti ei asunto-osakeyhtiön mukaan voi aiheuttaa haittaa yhtiölle ja muille sen osakkaille. Jos hakemus hyväksyttäisiin ja ylimääräinen yhtiökokous järjestettäisiin se toisi vähemmistöosakkeenomistajille laissa olevaa laajempia oikeuksia. (KHO: 2017:62)

Korkeimmassa hallinto-oikeudessa hallinto-oikeuden päätös hylättiin ja aluehallintoviraston päätös päätettiin saattaa takaisin voimaan. Nähtiin, että osakkeenomistaja B ja hänen asiakumppaneidensa pääasiallinen syy aluehallintovirastolle toimittamassa hakemuksessa on ollut vain saada uusi määräaika käräjäoikeudessa nostettavalle kanteelle yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseksi. Osakkeenomistaja B kumppaneineen ei ole missään vaiheessa oletanut, että jos ylimääräinen yhtiökokous järjestettäisiin, tulisi päätökselle uusi lopputulema. Ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämiselle ei kuitenkaan ole periaatteessa estettä, vaikka asia pysyisi samana, koska osakkaat ja heidän mielipiteensä saattavat muuttua aina. Tässä tapauksessa asianosaisten vaatima muutosasia ei ole kuitenkaan muuttunut millään tavalla käräjäoikeudessa nostetun kanteen tutkimatta jättämisen jäl-

keen. Ei siis nähdä, että oikeutta ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämiselle olisi. (KHO: 2017:62)

Kyseisessä tapauksessa kysymykseksi heräsi, olisiko B:llä ja hänen asiakumppaneillaan ollut oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta koolle kutsuttavaksi. Tätä tapausta ja sen ratkaisemista hankaloitti kuitenkin käräjäoikeudessa nostettu kanne, joka oli virheellisesti tehty hakijoiden toimesta ja hylätty tämän myötä. Asunto-osakeyhtiölain (L 22.12.2009/1599) kuudennen luvun pykälän 36 mukaan osakkeenomistajalla on oikeus nostaa alioikeudessa kanne, jos yhtiöjärjestykseen sisältyy kohtuuton määräys ja yhtiökokous on hylännyt päätöksen määräyksen muuttamisesta. Tässä tapauksessa tämä pykälä on toteutunut, mutta virheellisesti kanne on jäänyt nostamatta yhtä sellaista osakkeenomistajaa vastaan, joka ei ole puoltanut muutosta kokouksessa. Lain säädöksen mukaan kanne pitäisi nostaa kaikkia muutosta vastaan äänestäneitä vastaan. Tapauksessa kysymykseksi nousi myös se, veivätkö asianosaiset asiansa aluehallintoviraston käsittelyyn alun perin saadakseen vain lisäaikaa käräjäoikeudessa nostamalleen kanteelle muita yhtiön osakkeenomistajia vastaan. Jokaisella vähemmistöosakkaalla on oikeus saada asiansa käsitellyksi aluehallintovirastossa lain mukaisesti, mutta tässä tapauksessa tarkoitusperät asian käsittelylle ovat olleet mahdollisesti hieman hatarat. Tämä seikka tekikin tapauksesta kaiken kaikkiaan erittäin moninaisen. Tapaus olikin hyvä ennakkoratkaisu tulevaisuutta varten.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä kappaleessa käydään läpi tutkimuksen kannalta keskeisimpiä tuloksia ja johtopäätöksiä. Näiden lisäksi kappaleessa arvioidaan tämän tutkimuksen luotettavuutta sekä tutkimusprosessia kokonaisuudessaan. Lopuksi annetaan vielä ehdotuksia mahdollisille jatkotutkimuksille.

### 5.1 Tutkimuksen tulokset

Tutkimuksen tärkeimpänä tavoitteena oli selvittää, mitä asunto-osakeyhtiölaissa (L 22.12.2009/599) säädetään osakkeenomistajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Tutkimuksella pyrittiin löytämään vastauksia myös seuraaviin kysymyksiin: Kenen vastuulla mikäkin asia on asunto-osakeyhtiössä? Milloin osakkeenomistajan kannattaa ottaa tuomioistuimien avuksi ongelmatilanteissa?

Tutkimuksessa materiaalina käytetyn voimassaolevan asunto-osakeyhtiötä koskevaa lainsäädännön ja tähän lainsäädäntöön pohjautuvan oikeuskirjallisuuden avulla on löydetty vastauksia siihen, millaisia oikeuksia ja velvollisuuksia osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiössä. Tutkimuksessa aineistona käytetyt oikeustapaukset tukevat näitä vastauksia tuomalla tutkimukseen käytännönläheisempää näkökulmaa.

Jokainen osakkeenomistaja on itse vastuussa siitä, että hän tietää ja tunnistaa omat oikeutensa ja velvollisuutensa asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiölakia on kehitetty jatkuvasti johdonmukaisemmaksi, jotta osakkeenomistajien olisi helpompaa ymmärtää asunto-osakeyhtiölain sisältöä. Asunto-osakeyhtiölaissa on myös selkeästi ilmaistu mihin periaatteisiin laki pohjautuu, jotta jokaisen lakiin perehtyvän olisi helpompi ymmärtää näiden periaatteiden merkitys oikeusperiaatteena. Myös asunto-osakeyhtiölain sisältö ja sen merkitys avautuvat näiden periaatteiden kautta lakia tutkivalle paremmin. Nämä periaatteet auttavat myös asunto-osakeyhtiölaista löytyvien osakkeenomistajan oikeuksien ja velvollisuuksien tulkitsemisessä.

Tarkastelemistani oikeustapauksista voidaan löytää vastauksia asettamilleni tutkimuskysymyksille ja täten tulkita lakia käytännön ongelmatilanteissa. Kaikissa tapauksissa esiintyvät ongelmat ovat olleet hyvin erilaisia. Jokainen käsittelemäni tapaus antaa kuitenkin vastauksia kysymyksiin siitä, kenen vastuulla mikäkin asia on asunto-osakeyhtiössä ja millaisia oikeuksia osakkeenomistajalla on käytännössä asunto-osakeyhtiössä.

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajan vastuulle voidaan lain mukaan tutkimuksen perusteella todeta kuuluvan velvollisuus maksaa yhtiölle yhtiövastiketta. Yhtiövastikkeen avulla asunto-osakeyhtiö kattaa kulut, joita yhtiön toiminnasta syntyy. Jos kaikki osakkeenomistajat eivät hoida omaa yhtiövastikkeenmaksuvelvollisuudesta, voi yhtiö ajautua taloudellisiin vaikeuksiin. Tämä taas heijastuu kaikkien osakkeenomistajien elämään yhtiössä ja voi aiheuttaa ristiriitaa osakkeenomistajien välillä.

Osakkeenomistajan tulee myös kantaa vastuu niistä osakehuoneiston kunnossapitotöistä, jotka hänen vastuulleen kuuluvat asunto-osakeyhtiölain sekä yhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella. Yhden tutkimuksessa käsitellyn oikeustapauksen (KKO: 2009:60) yhteydessä voitiinkin havaita kunnossapitovastuun jakautumisen selkeyden tärkeys. Niin osakkeenomistajan kuin asunto-osakeyhtiönkin tulee pitää tarkoin huolta siitä, että omalle vastuulle kuuluvat kunnossapitotyöt suoritetaan asianmukaisesti. Tällä vältetään ongelmatilanteisiin ajautumista. Jos kunnossapitotöiden jakautumisessa herää epäselvyyksiä, kannattaisi osakkeenomistajan ottaa esiin asunto-osakeyhtiölain säädökset sekä yhtiön yhtiöjärjestys.

Asunto-osakeyhtiön vastuulle yhtiön toiminnassa voitiin todeta tutkimuksen perusteella jäävän seuraavaa. Yhtiön tulee antaa jokaiselle osakkeenomistajalle osakekirja, niistä osakkeista joihin osakkeenomistajalla on omistusoikeus. Yhtiö vastaa myös niistä kunnossapitotöistä, jotka sen vastuulle jää osakkeenomistajalle määrättyjen töiden jälkeen.

Osakkeenomistaja saa itselleen asunto-osakeyhtiön osakkeen omistusoikeuden myötä velvollisuuksien ja vastuun lisäksi myös useita oikeuksia, kuten tästä tutkimuksesta voidaan havaita. Näihin oikeuksiin kuuluvat tutkimuksessa läpi käy-

dyt osakehuoneiston hallinta- ja käyttöoikeus, äänioikeus yhtiökokouksessa sekä oikeus kritisoida yhtiökokouksen päätöksiä. Tutkimuksessa käsitellyssä korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO: 2008:7) on käyty läpi osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeutta loukkaavaa tilannetta.

Osakkeenomistaja on myös oikeutettu saamaan yhtiöltä osakekirjan, jolla voidaan todentaa osakkeen omistusoikeus. Omistusoikeuden myötä osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa hallinnassaan oleva osakehuoneisto edelleen. Näiden lisäksi osakkeenomistaja saa lain mukaan tehdä huoneistossaan muutostöitä, kunhan hän ottaa huomioon muut osakkeenomistajat ja yhtiön sekä hankkii työhön tarvittavan luvan.

Työssä käsitelty oikeustapaus (KKO: 2005:26) on hyvä esimerkki siitä, että muutostyöoikeudesta huolimatta tulee aina työstä kuitenkin ilmoittaa yhtiölle. Osakkeenomistajan tulee myös periaatteessa odottaa yhtiöltä hyväksyntää työn suorittamiselle. Muutostöitä suorittaessa osakkeenomistajan tulee myös muistaa, että niin muutostyöoikeus ja kuin muutkaan osakkeenomistajan oikeudet eivät ulotu osakkaan hallinnassa olevien tilojen ulkopuolelle.

Näiden oikeuksien lisäksi osakkeenomistajalla on oikeus vaikuttaa asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksen tekoon. Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokouksiin ja käyttää näissä kokouksissa puhe- sekä äänivaltaa. Osakkeenomistajalla on myös oikeus saattaa asioita yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Sen osalta, milloin osakkeenomistajan kannattaa ottaa tuomioistuimien avuksi ongelmatilanteissa, voidaan todeta seuraavaa. Osakkeenomistajan tulee aina tarkastaa laista, onko hänen oikeuksiaan loukattu. Toisin sanoen onko asunto-osakeyhtiössä menetelty asunto-osakeyhtiölain vastaisesti. Tutkimuksessa käsitellyt oikeustapaukset antavat hyviä ennakkoratkaisuja riitatilanteiden lopputulemista. Korkeimman oikeuden tapauksien toimiessa ennakkoratkaisuin vastaavissa tilanteissa tulee tuomio olemaan todennäköisesti vastaava myös jatkossa. Tämä luo pohjaa sille, milloin asiassa kannattaa nostaa kante tuomioistuimessa.

Tätä tutkimusta tarkastelemalla osakkeenomistaja saa helposti käsiinsä asunto-osakeyhtiölaista poimitut osakkeenomistaja koskettavat merkittävimmät säädökset. Tässä tutkimuksessa nämä säädökset on pyritty tuomaan lähemmäs itse osakkeenomistajaa. Nämä asunto-osakeyhtiölain säädökset tuntemalla osakkeenomistaja takaa itselleen turvallisen ja varman asumisen omassa osakehuoneistossaan ja ennaltaehkäisee joutumistaan ongelmiin muiden osakkeenomistajien tai yhtiön kanssa.

## **5.2 Tutkimuksen luotettavuus**

Tutkimuksen teossa olisi tärkeää, että virheitä välttyttäisiin. Jokaisessa tutkimuksessa tulisi myös arvioida sitä, kuinka luotettava tutkimus tuloksineen on. Tutkimuksen luotettavuutta voidaan arvioida reliabiliteetin ja validiteetin avulla. Reliabiliteetilla mitataan tutkimuksen tulosten toistettavuutta. Validiteetilla taas tarkoitetaan tutkimuksessa käytetyn tutkimusmenetelmän kykyä luoda sellaisia tuloksia, jotka vastaavat tutkimuksen tarkoitusta. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2016, 231.)

Tämän tutkimuksen kannalta voidaan todeta, että tulokset eivät todennäköisesti tulisi muuttumaan, vaikka tutkimus toteutettaisiin uudelleen. Tutkimuksen aihe on rajattu selkeästi ja tutkimuksessa on käytetty pääasiallisesti materiaalina lainsäädäntöä ja siihen pohjautuvaa kirjallisuutta. Myös tutkimuksessa käytetty oikeustapaaineisto on yksiselitteinen ja helposti löydettävissä. Tutkimuksen validiteetin osalta voidaan taas todeta, että koko tutkimuksessa aineistona on käytetty laajasti erilaisia valideja lähteitä, voimassa olevasta lainsäädännöstä oikeuskirjallisuuteen. Nämä tutkimuksessa käytetyt lähteet tukevat tuomioistuinten ratkaisuista tehtyjä pohdintoja ja auttavat vastaamaan työn alussa esitettyihin tutkimuskysymyksiin. Tuomioistuinten ratkaisujen pohjalta tehdyt pohdinnat on perusteltu työssä. Pohdintojen laatimisessa apuna on käytetty lain esitöitä. Nämä pohdinnat vastaavat tutkimuksen tarkoitusta.

### 5.3 Opinnäytetyöprosessin arviointia

Opinnäytetyöprosessin alussa haastavaa oli työn aiheen rajaaminen tutkimuksen toteutuksen kannalta hyvään muotoon. Tämä johtui siitä, että tutkimaani asunto-osakeyhtiölakia olisi voinut lähestyä niin monesta eri näkökulmasta katsottuna. Tutkimuksen toteutus eteni suunnitelmieni mukaan ja pysyin suunnittelemassani aikataulussa hyvin. En myöskään kokenut, että tutkimuksen tekemisessä olisi tullut vastaan suurempia vastoinkäymisiä. Haastavana koin tutkimuksen teossa alkuun päästyäni sen, miten kaikesta materiaalista saisi poimittua työn kannalta tärkeimmät asiat. Tämäkin kuitenkin alkoi hahmottua itselle paremmin, kun materiaalien kanssa pääsi sinuksi ja aihe tuli itselle tutummaksi.

Myös tutkimukseen sopivien oikeustapausten löytäminen oli haastavaa. Pyrkimyksenäni oli käyttää työssä oikeustapauksia, jotka antaisivat vastauksia käytännössä tutkimuskysymyksiini. Lisäksi oikeustapauksia tuli pystyä tulkitsemaan työssä käyttämäni teorian pohjalta. Koen kuitenkin, että työn edetessä löysin sellaisia oikeustapauksia, jotka vastasivat sitä mitä niillä halusin työssä tuoda esiin.

Kaiken kaikkiaan opinnäytetyöprosessi oli mielestäni opettavainen kokemus. Prosessin aikana oppi käsittelemään laajempia aineistokokonaisuuksia. Oli myös mielenkiintoista päästä tekemään itse tutkimusta ja käydä kaikki prosessin vaiheet läpi oman työn edetessä. Myös usko itsen kehittyi tutkimuksen teon aikana, kun näki oman työn tuottamia tuloksia konkreettisesti.

### 5.4 Jatkotutkimusehdotukset

Tähän tutkimukseen olisi ollut mahdollista lisätä haastatteluosio. Mahdollisia haastateltavia tässä tutkimuksessa olisivat voineet olla osakkeenomistajat tai asunto-osakeyhtiöissä isännöitsijänä toimivat henkilöt. Näiden haastattelujen avulla tutkimukseen olisi saatu paremmin käytännön näkökulmaa itse asunto-osakeyhtiölain ja sen säädösten kanssa toimivilta tahoilta. Haastattelut olisivat varmasti myös tukeneet tutkimuksessa tarkasteltujen oikeustapausten tulkintaa.

Tutkittavaa aihetta olisi voinut lähestyä myös ottamalla tarkasteluun Suomessa voimassa olevan asunto-osakeyhtiölainsäädännön rinnalle muiden Pohjoismaiden

tai Euroopan maiden vastaavan lainsäädännön. Tukimusta tehdessä mieleeni tuli myös, että tutkittavana aiheena olisi voinut olla ensiasunnon ostajan oikeudet ja velvollisuudet. Aiheena tämä olisi ollut myös tärkeä, sillä ensimmäisen oman asunnon hankkiminen tulee vastaan lähes jokaiselle jossain vaiheessa elämää.

## LÄHTEET

HE 216/1990. Hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteää omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta.

HE 24/2009. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 217/2018. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Helsingin yliopiston avoin yliopisto. Perusasioita oikeustieteestä. Viitattu 8.9.2019.

<https://www.avoin.helsinki.fi/oppimateriaalit/oikeustiede/materiaali/osa1.html>

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2016. Tutki ja kirjoita. Porvoo. Tammi.

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Viitattu 8.9.2019.

[https://www.helsinki.fi/sites/default/files/atoms/files/hirvonen\\_mitka\\_metodit.pdf](https://www.helsinki.fi/sites/default/files/atoms/files/hirvonen_mitka_metodit.pdf)

Isännöintiverkko. 2019. Vinkkari. Isännöintiverkon tiedote taloyhtiöiden asukkaille ja osakkaille. Viitattu 8.9.2019. <https://www.isannointiverkko.fi/wp-content/uploads/2019/06/Vinkkari-kes%C3%A4-2019.pdf>

Jyväskylän yliopisto. 2015. Laadullinen tutkimus. Viitattu 22.9.2019.

<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>

Jyväskylän yliopisto. 2015. Tapaustutkimus. Viitattu 12.10.2019.

<https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/tapaustutkimus>

KKO: 2005:26. Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset. Finlex. Viitattu 21.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2005/20050026>

KKO: 2008:7. Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset. Finlex. Viitattu 14.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2008/20080007>

KKO: 2009:60. Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset. Finlex. Viitattu 1.10.2019. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2009/20090060>

KKO: 2011:39. Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset. Finlex. Viitattu 22.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2011/20110039>

KKO: 2016:43. Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset. Finlex. Viitattu 15.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2016/20160043>

KHO: 2017:62. Korkein hallinto-oikeus. Päätöksiä. Viitattu 8.10.2019.  
<https://www.kho.fi/fi/index/paatoksia/vuosikirjapaatokset/vuosikirjapaatos/1492509145005.html>

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Nurmi, E., Puro, L. & Lujanen, M. 2017. Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Viitattu 19.6.2019.  
<https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake>

Oikeusministeriö. 2014. Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain toimivuus, vaikutukset ja muutostarve. Yhteenvedo syksyn 2013 kyselyiden palautteesta. Viitattu 28.8.2019.  
[http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/76529/omml\\_20\\_2014\\_a\\_s-osakeyht\\_lain\\_vaikutukset\\_102\\_s.pdf](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/76529/omml_20_2014_a_s-osakeyht_lain_vaikutukset_102_s.pdf)

Patentti- ja rekisterihallitus. 2019. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Viitattu 31.8.2019. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

Sillanpää, M.J. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Alma Talent Oy.

Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto & Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry. 2017. Taloyhtiön hyvä hallintotapa- suositus 2016. Viitattu 8.9.2019.  
[https://www.kiinteistolehti.fi/wp-content/uploads/sites/9/2017/05/Taloyhtion\\_hyv%C3%A4\\_hallintotapa\\_2016-08-30T15-58-3834828.pdf](https://www.kiinteistolehti.fi/wp-content/uploads/sites/9/2017/05/Taloyhtion_hyv%C3%A4_hallintotapa_2016-08-30T15-58-3834828.pdf)

Suomen Kiinteistöliitto ry & Kiinteistöliitto Uusimaa. 2019. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko plus 2019. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Vahtera, V. 2017. Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä. Viro. Kauppakamari.

Valtioneuvosto. 2006. Oikeusministeriön työryhmämietintö. Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö. Viitattu 12.7.2019.  
[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75938/omtr\\_2006\\_9\\_asunto-osakeyhtio-laki.pdf?sequence=1](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75938/omtr_2006_9_asunto-osakeyhtio-laki.pdf?sequence=1).