

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Juridiikka

2017

Hanna Suominen

# TOIMIVALTA JA VASTUU ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

– Käsikirja asunto-osakeyhtiön osakkaalle

Hanna Suominen

# TOIMIVALTA JA VASTUU ASUNTO- OSAKEYHTIÖSSÄ

- käsikirja asunto-osakeyhtiön osakkaalle

Opinnäytetyössä tarkasteltiin asunto-osakeyhtiön toimivallan ja vastuun jakautumista asunto-osakeyhtiön johdon ja osakkeenomistajien osalta sekä tilintarkastajan toimivaltaa.

Selvitettiin toimivallan ja asunto-osakeyhtiön yleisten tehtävien jakautuminen yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän kesken. Työssä tarkasteltiin myös johdon vahingonkorvausvastuuta.

Osakkeenomistajan osalta käsiteltiin vastuuta sekä toimivaltaa muutos- ja kunnossapitotöissä sekä vahingonkorvausvastuuta.

Työn tarkoitus on toimia oppaana asunto-osakeyhtiön osakkaalle sekä asukkaalle. Opinnäytetyössä käytettiin lähteinä lainsäädäntöä, alan kirjallisuutta sekä ohjeita ja korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä.

ASIASANAT:

asunto-osakeyhtiö, toimivalta, vastuu.

BACHELOR'S THESIS THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Degree programme in business administration | Jurisprudence

2017 | 34

Hanna Suominen

# MANAGEMENT AND LIABILITY OF HOUSING COOPERATIVE

- Guide book for a stakeholder in a housing cooperative

In this thesis I studied how jurisdiction and liability in housing cooperative is divided between management and shareholders and auditors jurisdiction.

Jurisdiction and different duties between shareholders' meeting, board of directors and property manager are addressed. Also the liability of damages regarding the management of a housing cooperative is addressed. Liability and jurisdiction in modifications and repairs situations are addressed for a shareholders' point of view. Shareholders' liability in case of damages is also covered.

The purpose of this thesis is to be a guide book for a shareholder and resident in a housing cooperative. Finnish legislation, literature and directions for housing cooperative and precedents of Finnish supreme court were used as sources in this thesis.

KEYWORDS:

housing cooperative, jurisdiction, liability.

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>1</b>
<b>2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN JOHTO</b>	<b>2</b>
<b>3 HALLITUS</b>	<b>4</b>
3.1 Hallituksen määritelmä	4
3.2 Hallituksen jäsenen valinta	4
3.3 Toimivalta	5
3.4 Yhtiön edustaminen	7
3.5 Vastuu	9
<b>4 ISÄNNÖITSIJÄ</b>	<b>12</b>
4.1 Isännöitsijän kelpoisuus	12
4.2 Isännöitsijän erottaminen ja eroaminen	12
4.3 Toimivalta	13
4.4 Isännöitsijäntodistus	13
4.5 Vastuu	16
<b>5 OSAKAS</b>	<b>17</b>
5.1 Osakkaan määritelmä	17
5.2 Muutostyöt	17
5.3 Piha-alueen muutostyöt	20
5.4 Kunnossapito	20
5.5 Asunto-osakkaan vastuu ja toimivalta	21
<b>6 TILINTARKASTAJAN JA TOIMINNANTARKASTAJAN TEHTÄVÄT</b>	<b>24</b>
<b>7 YHTEENVETO</b>	<b>27</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>29</b>

# 1 JOHDANTO

Toimivallan ja vastuun jakautuminen asunto-osakeyhtiössä on osakkeenomistajalle tärkeää tietoa. Useiden asunto-osakeyhtiöiden hallitukset koostuvat maallikoista, joilla ei välttämättä ole kovinkaan suurta tietopohjaa yhtiön hallintoon liittyvistä vastuun ja toimivallan jakautumisesta. Osakkeenomistajalle voi olla epäselvää mitkä asiat ovat osakkeenomistajan omalla vastuulla ja mistä vastaa asunto-osakeyhtiö. Koska Suomessa on asunto-osakeyhtiöitä noin 85.000 ja asukkaita näissä noin 2 miljoonaa<sup>1</sup>, on aihe tärkeä sen vaikuttaessa niin moneen.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on toimia ohjekirjana henkilölle, joka on osakkaana asunto-osakeyhtiössä. Aiheen valintaan vaikutti se, että tieto asunto-osakeyhtiön toiminnasta on aiheellista varsinkin monelle nuorelle asunto-osakkeiden ostajalle tai sitä harkitseville. Tässä opinnäytetyössä käydään läpi hallituksen vastuu ja toimivalta. Käsitellään isännöitsijän roolia päätösten teossa sekä vastuuta ja tilintarkastajan vastuuta. Työssä tarkastellaan asunto-osakeyhtiölakia 22.12.2009/1599 (myöhemmin AOYL) ja kumotun asunto-osakeyhtiölain 17.5.1991/809 muutoksia.

Asunto-osakeyhtiössä asunto-osakas on osakkaana yhtiössä, jonka päätöksistä vastaa hallitus, yhtiökokous sekä isännöitsijä. Osakas voi toimia hallituksessa. Yhtiökokous kuitenkin koostuu kaikista osakkeenomistajista (AOYL 6:7.1). Asunto-osakkaan omistamat osakkeet oikeuttavat asuinhuoneiston hallintaan (AOYL 1:2.2). Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 § mukaan sellaista osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

---

<sup>1</sup> Arjasmaa & Kaivanto, 2014, 17

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN JOHTO

Asunto-osakeyhtiön toimivalta jakautuu yhtiökokoukselle, hallitukselle ja isännöitsijälle. Ylin toimivalta on yhtiökokouksella (AOYL 6:2.1). Yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluu esimerkiksi päättää merkittävimmät asumiseen ja asumiskustannuksiin liittyvät päätökset. Yhtiökokoukselle kuuluu myös taloyhtiön yleinen toimivalta, jollei laissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous myös valitsee hallituksen.<sup>2</sup> Varsinainen yhtiökokous järjestetään taloyhtiössä kerran tai kahdesti vuodessa.<sup>3</sup> Osakkaat, joilla on enemmän kuin kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa yhtiön kaikista osakkeista, voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista. Ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista voivat vaatia myös yhtiön tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja.<sup>4</sup>

Taloyhtiöllä on oltava hallitus (AOYL 7:1.1). Hallitus johtaa taloyhtiön käytännön toimintaa ja esimerkiksi valvoo isännöitsijän toimia. Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisia, vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston käyttämiseen, vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan kustannuksiin taloyhtiössä. (AOYL 7:2)

Hallitus valitsee asunto-osakeyhtiölle isännöitsijän, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai jos yhtiökokous päättää asiasta (AOYL 7:1.1). Isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluu huolehtia yhtiön päivittäisestä hallinnosta hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan (AOYL 7:17:1).

### Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli äänten enemmistöllä päättänyt kieltää yleisesti tupakoinnin asuntojen oleskeluparvekkeilla huhtikuun kuudentena 2005. Koska Korkeimman oikeuden päätös on annettu ennen vuonna 2010 voimaan tullutta lakia, tässä päätöksessä sovellettiin asunto-osakeyhtiölakia 17.5.1991/809.

---

<sup>2</sup> Hupli, 2016, 9

<sup>3</sup> Grass ym. 2013, 22

<sup>4</sup> Grass ym. 2013, 22

Osakkaan mukaan tupakointikiellosta voitiin määrätä vain yhtiöjärjestystasoisesti, eikä yhtiöjärjestyksen muutoksen määränemmistövaatimus ollut täyttynyt. Yhtiö kiisti kanteen ja vaati sen hylkäämistä, koska yhtiökokouksen päätös tupakoinnin kiellosta taloyhtiön oleskeluparvekkeilla oli tehty asianmukaisessa järjestyksessä ja se oli asunto-osakeyhtiölain ja yhtiön yhtiöjärjestyksen mukainen.

Käräjäoikeuden hylättyä kanteen, osakas valitti hovioikeuteen. Hovioikeus katsoi, että yhtiökokouksen päätös oli merkinnyt kohtuutonta puuttumista osakkaan oikeuksiin ja ettei päätöstä oltu voitu tehdä yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä. Kiellon katsottiin rajoittavan perusteettomasti osakkaan hallintaoikeutta, sen kieltäessä tupakoinnin kokonaan. Osakkeenomistajat ovat velvollisia kohtuullisessa määrin sietämään muiden asukkaiden taholta tulevia häiriöitä. Suurin painoarvo oli yksilönvapaudella ja yksityiselämän suojalla, joita voitiin rajoittaa vain laissa säädetyin perustein, joita kielloilla ei ollut. Yhtiökokouksen päätös oli siten mitätön, koska päätökseen olisi vaadittu lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan kaikkien tai tiettyjen osakkeenomistajien suostumus eikä sellaista oltu saatu (Asunto-osakeyhtiölaki 17.5.1991/809 48:1:2). Korkein oikeus ei muuttanut hovioikeuden lopputulosta.<sup>5</sup>

KKO:2008:7

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen yksinkertaisella äänen enemmistöllä tekemä päätös, jolla oli yleisesti kielletty tupakointi asuntojen oleskeluparvekkeilla, oli asunto-osakeyhtiölain 48 §:n 1 momentin 2 kohdan nojalla mitätön.

Tupakkalaki 29.6.2016/549

Yllä esitetyn päätöksen jälkeen lainsäädäntö on muuttunut tupakoinnin suhteen ja tämän lain mukaan asunto-osakeyhtiön hakemuksen perusteella kunta voi määrätä tupakointikiellosta. Tupakkalaki 29.6.2016/549 säätelee asunto-osakeyhtiön osalta siten, että yhtiön yleisissä ja yhteisissä sisätiloissa tupakointi on kielletty. Asuntoyhtiö saa lisäksi kieltää tupakoinnin yhtiön hallitsemissa yhteisissä ulkotiloissa rakennusten sisäänkäyntien, ilmanvaihtojärjestelmien läheisyydessä, lasten leikkipaikkojen läheisyydessä ja yhteisillä parvekkeilla. (Tupakkalaki 29.6.2016/549 10:78) Asunto-osakeyhtiö voi myös hakea kunnalta kiellon määräämistä asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneiston käytössä oleville ulko- sekä sisätiloille. Hakemuksessa tarkoitettujen tilojen haltijaa on kuitenkin kuultava ennen hakemuksen tekemistä. (Tupakkalaki 29.6.2016/549 10:79) Pykälää hakemuksen tekemisestä sovelletaan 1.1.2017 lähtien.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> KKO:2008:7

<sup>6</sup> Tupakkalaki 29.6.2016/549

## 3 HALLITUS

### 3.1 Hallituksen määritelmä

Hallitus sekä isännöitsijä muodostavat asunto-osakeyhtiön johdon. Asunto-osakeyhtiössä on aina oltava hallitus, jonka yhtiökokous valitsee (AOYL 7:1.1). Lisäksi yhtiölle valitaan isännöitsijä hallituksen toimesta, jos yhtiöjärjestyksessä on määräys valinnasta tai jos yhtiökokous näin päättää. Johto toimii myös yhtiön edustajana, mutta esimerkiksi hallituksen jäsenet eivät yleensä ole työsuhteessa yhtiöön. Yhtiön ylin päätösvalta on yhtiökokouksella, jossa osakkaat yhdessä tekevät päätökset yhtiön toiminnan kannalta tärkeimmistä asioista kuten yhtiövastikkeista ja johdon vastuuvapaudesta. Myös hallituksen jäsenet sekä tilintarkastaja valitaan yhtiökokouksella.<sup>7</sup>

Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty hallituksen yleisiä tehtäviä, jotka ovat yhtiön hallinnon, kiinteistön ja rakennusten pito sekä muun toiminnan järjestäminen ja huolehtiminen.<sup>8</sup> Laki määrittelee myös, että hallitukseen tulee valita kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole mainintaa toisin. Lisäksi on valittava vähintään yksi varajäsen, jos hallituksessa on vähemmän kuin kolme varsinaista jäsentä (AOYL 7:8.2). Kun hallituksessa on enemmän kuin yksi jäsen, valitaan hallituksen toimesta puheenjohtaja. Yhtiön asiat kulkevat pääasiallisesti puheenjohtajan kautta, joten hänellä on oltava aikaa sekä kokemusta ja oltava hyvin perehtynyt asunto-osakeyhtiön hallinnollisiin tehtäviin. Puheenjohtajalla on siten eräänlainen asemavaltuus hallituksen johtajana, mutta ei niin itsenäistä kuin isännöitsijällä.

### 3.2 Hallituksen jäsenen valinta

Hallituksen jäseneksi valitseminen vaatii valitun suostumusta, joka voidaan antaa ennen valintaa, sen aikana tai valinnan jälkeen. Sille ei kuitenkaan ole määrämuotoa eli se voidaan antaa suullisesti, kirjallisesti tai hiljaisesti osallistumalla hallituksen kokouksiin.<sup>9</sup> Hallituksen jäsenen ei tarvitse olla osakas, jos sitä ei erityisesti yhtiöjärjestyksessä vaadita. Tällöin hallituksen jäsenenä voi olla vuokralainen tai perheenjäsen tai jopa hallitusammattilainen. Varajäsenen valintaan sovelletaan samoja säännöksiä kuin var-

<sup>7</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 35

<sup>8</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 36

<sup>9</sup> Sillanpää M. & Vahtera V. 2011, 218



sinaisen jäsenen valintaan. Varajäsenen oikeuksia on kuitenkin rajoitettu siten, että hänellä on varsinaisen jäsenen oikeudet ja velvollisuudet vain silloin, kun hän toimii varsinaisen jäsenen tilalla.<sup>10</sup>

Hallituksen jäsenen toimikausi määräytyy yhtiöjärjestyksen mukaan (AOYL 7:11.1). Yhtiökokous voi joko aloittaa uuden jäsenen toimikauden tai päättää vanhan. Lisäksi yhtiöjärjestyksellä voi antaa erityismääräyksen jäsenen toimikaudesta, jos sellaiselle on tarvetta. Hallituksen jäsen voi myös itse erota halutessaan, eikä tätä oikeutta voi rajoittaa yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksella (AOYL 7:12). Erityistä syytä eroamiselle ei tarvitse ilmoittaa ja eroilmoitus tulee tehdä hallitukselle. Tähän riittää, että ilmoitus tehdään toiselle hallituksen jäsenelle. Myös erottaminen on mahdollista yhtiökokouksen toimesta, tällainen ei vaadi erityisiä perusteluja eikä oikeutta voida tässäkään rajoittaa. Erottamisesta päättävän yhtiökokouksen päätyttyä loppuu erotetun jäsenen toimikausi, ellei yhtiökokous toisin pääte toimikauden loppumisajankohdasta.<sup>11</sup> Jos hallituksella on varajäseniä, ei hallitukseen tarvitse erotetun tilalle valita uutta jäsentä toimikauden loppuun. Jos varajäseniä ei ole valittu, tulee hallitukseen valita pois lähteneen tilalle uusi jäsen (AOYL 7:12.3).

### 3.3 Toimivalta

Toimivallan määräytymisestä säädetään AOYL:n 6 luvun 2 § siten, että yleinen toimivalta kuuluu yhtiökokoukselle. Päätösvalta on näin siis yhtiökokouksella, ellei sitä ole laissa tai yhtiöjärjestyksessä annettu hallitukselle. Hallituksen toimivalta ulottuu sellaisiin asioihin, joita ei erityisesti ole osoitettu yhtiökokoukselle. Kuitenkaan päivittäinen hallinto ei kuulu hallitukselle vaan isännöitsijälle (AOYL 7:17.1). Hallituksen tulee ottaa huomioon yhtiökokouspäätökset hoitaessaan yhtiöön hallintoa yhdessä isännöitsijän kanssa. Yhtiökokouksen päätöksen hallitus tarvitsee toimiin, jotka ovat epätavallisia tai laajoja ottaen huomioon yhtiön koon ja toiminnan, vaikuttavat olennaisesti osakkaan hallinnassa olevaan huoneistoon tai osakkaan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkaan kustannuksiin yhtiössä.

Hallituksen päätökset vaativat enemmistön mielipiteen tullakseen voimaan tai tasatilanteessa puheenjohtajan ääni ratkaisee, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä muuta (AOYL 7:3.1). Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet hallituksen jäsenistä on paikalla. Tä-

---

<sup>10</sup> Sillanpää M. & Vahtera V. 2011, 217

<sup>11</sup> Sillanpää M. & Vahtera V. 2011, 220

mäkin voidaan kumota yhtiöjärjestyksellä, jos siinä edellytetään, että paikalla on oltava enemmän jäseniä. Esteellistä hallituksen jäsentä ei lasketa päätökseen mukaan vaikka hän olisi kokouksessa paikalla. Esteellisellä jäsenellä tarkoitetaan sellaista jäsentä, jota päätös suoranaisesti koskee eikä päätös ole yhteisesti jokaiseen osakkaaseen vaikuttava (AOYL 7:4). Esimerkiksi asunnon hallintaan ottamista käsittelevän kokouksen estynyt hallituksen jäsen on kyseinen jäsen, jonka hallinnassa olevasta asunnosta on kyse.

### **Huoneiston hallintaan otto**

Tässä oikeustapauksessa asunto-osakeyhtiön mukaan osakkeenomistajan oli toistuvasti jättänyt vastikkeitaan maksamatta eikä yhtiön hallituksen antaman varoituksen jälkeen oikaisua tähän ollut tapahtunut. Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous oli päättänyt ottaa asunnon yhtiön hallintaan kolmen vuoden ajaksi. Päätös oli määräajassa annettu osakkeenomistajalle, joka oli määräajan puitteissa moittinut päätöstä eikä luovuttanut huoneistoa yhtiön hallintaan. Yhtiö vaati osakkeenomistajaa noudattamaan yhtiökokouksen päätöstä luovuttaa huoneisto yhtiön hallintaan hädän uhalla sekä korvata yhtiön oikeudenkäyntikulut. Asunto-osakeyhtiö luopui kuitenkin vaateistaan vastikkeiden suorittamiseen, koska osakkeenomistaja oli tehnyt suorituksen maksamattomista vastikkeistaan yhtiökokouksen päätöksen jälkeen.

Kihlakunnanoikeus katsoi, että osakkeenomistajan suoritettua kaikki rästissä olleet vastikkeet yhtiölle, olisi kohtuutonta vaatia häätöä huoneistosta ja huoneiston luovuttamista yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi. Kihlakunnanoikeus katsoi, ettei esitetystä selvityksestä käynyt ilmi, että osakkeenomistajalle olisi annettu varoitus maksamattomista vastikkeista. Koska osakkeenomistaja oli suorittanut häneltä vaaditut maksamattomat vastikkeet vasta välittömästi ennen asian vireilletuloa oikeudessa, oli hän sen vuoksi velvollinen suorittamaan korvausta yhtiön oikeudenkäyntikuluista asunto-osakeyhtiölle.

Yhtiö valitti tuomiosta hovioikeuteen. Hovioikeus lausui, että osakkeenomistajalle oli annettu yhtiön hallituksen toimesta varoitus maksamattomista vastikkeista eikä osakkeenomistaja ollut tehnyt moitetta yhtiökokouksen päätöksestä määräajassa. Hovioikeus muutti kihlakunnanoikeuden päätöstä siten, että osakkeenomistaja veloitettiin luovuttamaan huoneisto yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi hädän uhalla. Lisäksi hovioikeus velvoitti osakkaan korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikuluja. Osakkeenomistaja

valitti hovioikeuden tuomiosta korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus katsoi, että osakkeenomistaja ei ollut määräajassa moittinut yhtiökokouksen päätöstä, joten hovioikeuden tuomio pysyi voimassa.<sup>12</sup> Asia on käsitelty ennen vuonna 2010 voimaan tullutta asunto-osakeyhtiölakia, joten päätökseen sovellettiin asunto-osakeyhtiölakia 17.5.1991/809.

KKO:1994:38

Määräajassa moittimatta jäänyt asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätös, jolla yhtiö oli päättänyt ottaa osakkeenomistajan huoneiston hallintaansa yhtiövastikkeiden maksamisen laiminlyömisestä johdosta, oli pantavissa täytäntöön, vaikka osakkeenomistaja oli yhtiökokouksen päätöksen jälkeen maksanut vastikkeet. Ään.

### 3.4 Yhtiön edustaminen

Hallituksen tulee hyvän hallintatavan mukaisesti tiedottaa osakkaille säännöllisesti ja aktiivisesti yhtiön asioista.<sup>13</sup> Tästä ei kuitenkaan ole säädöksiä, mutta se voidaan laskea hallituksen tehtäviin Arjasmaan ja Kaivannon tarkoittaman hyvän hallintatavan mukaan. Lisäksi hallituksen salassapitovelvollisuudesta ei ole säädöksiä, mutta sekin lasketaan hyvään hallintatapaan. Yhtiön toiminimen kirjoittamisesta on kuitenkin säädetty siten, että hallitus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimen (AOYL 7:22.1). Hallituksen toimivaltaan voidaan katsoa myös passiivinen edustus. Tämä tarkoittaa sitä, että hallituksen jäsenellä tai henkilöllä, jolla on yksin tai yhdessä toisen henkilön kanssa oikeus edustaa yhtiötä, voi ottaa vastaan yhtiölle osoitetun haasteen, muun tiedoksianto tai kyseissä laissa tarkoitettua ilmoituksen. Myös isännöitsijälle voidaan toimittaa haaste, muu tiedoksianto tai kyseisessä laissa tarkoitettu ilmoitus (AOYL 7:26.1). Näin toimittuna katsotaan, että tiedoksianto on suoritettu yhtiölle.

Yksittäinen hallituksen jäsen tai isännöitsijä voidaan kuitenkin valtuuttaa yhtiöjärjestyksen määräyksellä toimimaan asunto-osakeyhtiön edustajana. Tämä valtuutus on asemaan sidottu ja koskee siten jäsentä tai isännöitsijää henkilöstä riippumatta. Jos asunto-osakeyhtiön ulkopuolinen henkilö valtuutetaan yhtiön edustajaksi, on valtuutus henkilökohtainen. Hallitus voi koska tahansa purkaa edustajan valtuutuksen. (AOYL 7:23) Tapauksessa, jossa edustaja on yhtiön ulkopuolinen henkilö, ei sovelleta yhtiön johtoa

---

<sup>12</sup> KKO:1994:38

<sup>13</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 102

koskevia kelpoisuusvaatimuksia tai esteellisyyssäännöksiä, koska edustaja ei kuulu johtoon eikä hänellä siten ole itsenäistä päätöksenteko-oikeutta.<sup>14</sup> Edustajaa koskee kuitenkin johdon yhtiöoikeudellinen vastuu (AOYL 24:1).

Edustuskelpoisen ja toimivaltaisen edustajan tekemä oikeustoimi sitoo yhtiötä pääsääntöisesti. Poikkeustapauksista on säädetty asunto-osakeyhtiölaissa. Ensimmäinen poikkeustapaus on, kun edustaja on toiminut vastoin kelpoisuuden rajoitusta lain määritelmien mukaan. Voimassa olevan lain katsotaan olevan kaikkien tiedossa, joten henkilön, jonka kanssa yhtiö on tehnyt edustajan välityksellä sopimuksen, tietoisuudesta edustajan kelpoisuuden ylityksestä ei ole merkitystä. (AOYL 7:25) Toisessa tapauksessa, jos edustaja on toiminut vastoin AOYL:n 7:24 § rajoitusta, ei oikeustoimi sido yhtiötä. Tämä kaupparekisteriin merkitty rajoitus tarkoittaa, että merkityillä henkilöillä on oikeus edustaa yhtiötä vain yhden tai useamman henkilön kanssa yhdessä. Kolmannessa tapauksessa edustaja on ylittänyt toimivaltansa ja henkilön, johon oikeustoimi kohdistuu, olisi tullut tietää toimivallan ylityksestä. Tämä siksi, koska yleisesti asunto-osakeyhtiöiden kanssa asioivien edellytetään tietävän toimivallan jaon.<sup>15</sup>

Edustajan kelpoisuuden edustaa yhtiötä määrittää yhtiön tarkoitus, toimiala ja lain säännökset toimielinten välisestä työnjaosta. Edustajan todellinen toimivalta saattaa kuitenkin olla rajoitetumpi, kuin mihin kelpoisuus riittäisi. Asunto-osakeyhtiölain säännökset toimielinten toimivalintasäännöksistä, yhtiöjärjestyksen määräykset sekä ylempien toimielinten, kuten yhtiöjärjestyksen päätökset tai hallituksen ohjeet isännöitsijälle, vaikuttavat tähän. Tällöin voi käydä niin, että sopimus, joka on tehty edustajan kelpoisuuden rajoissa mutta toimivallan ylittäen, sitoo yhtiötä, jos kolmas osapuoli ei tiennyt tai ei olisi pitänyt tietää toimivallan ylittämisestä.<sup>16</sup> Jos myös kelpoisuus on ylitetty, ei oikeustoimi sido asunto-osakeyhtiötä. Poikkeustapauksessa yhtiö voi tulla sidotuksi oikeustoimeen, jos kaikki osakkaat hyväksyvät tämän. Jos yhtiön ylempi toimielin olisi voinut päättää asiasta yhtiötä sitovasti, tulee tässäkin tapauksessa yhtiö sidotuksi oikeustoimeen, jos ylempi toimielin hyväksyy sopimuksen. Esimerkiksi hallitus voi hyväksyä sopimuksen, jonka isännöitsijä on tehnyt ylittäen toimivaltansa.

---

<sup>14</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 104

<sup>15</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 105

<sup>16</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 106

## Hallituksen jäsenten toimikausi

Asunto-osakeyhtiön hallituksen jäseniksi oli valittu kaksi henkilöä 27.11.2009 ja jäsenten toimikausi päättyi yhtiöjärjestyksen mukaan vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Varsinainen yhtiökokous tuli pitää vuosittain kuuden kuukauden kuluttua kalenterivuoden päättymisestä. Tässä tapauksessa yhtiökokous pidettiin vasta 28.9.2011 toisen valitun jäsenen yksin koolle kutsumana. Näin 27.11.2009 valitun hallituksen toimikausi ei ollut päättynyt eikä yksin kokouksen koolle kutsunut jäsen voinut näin pätevästi tehdä. Tämä johti siihen, että yhtiökokouksen päätökset olivat mitättömiä AOYL:n 6:18 § mukaan. Lain kohdan mukaan koolle kutsuneella jäsenellä ei ollut syytä olettaa, että hallituksessa ei ollut enää muita jäseniä ja hänen olisi tullut tietää, että jäsenten toimikausi ei ollut päättynyt.

Tässä tapauksessa korkein oikeus sovelsi vanhaa asunto-osakeyhtiölakia (809/1991) vuoden 2009 jäsenten valintaan. Koska yhtiökokous oli kutsuttu koolle jo uuden asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan 1.7.2010, sovellettiin koolle kutsumisen käsittelyyn uutta lakia. Yhtiöjärjestyksen määräyksestä hallituksen toimikauden päättymisestä oli asiallisesti vastaavat määräykset sekä vanhassa laissa että uudessa vanhan kumoavassa laissa, joten jäsenten toimikauden ei voitu olettaa olleen päättynyt kumpaakaan lakia soveltamalla.<sup>17</sup>

KKO:2013:74

A ja B oli 27.11.2009 valittu asunto-osakeyhtiön hallituksen jäseniksi. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyi yhtiöjärjestyksen mukaan vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, ja varsinainen yhtiökokous tuli pitää vuosittain kuuden kuukauden kuluessa kalenterivuoden päättymisestä. Yhtiökokousta ei ollut kuitenkaan pidetty ennen kuin 28.9.2011 B:n yksin koolle kutsumana. Kun 27.11.2009 valitun hallituksen toimikausi ei ollut päättynyt eikä B ollut voinut pätevästi kutsua yhtiökokousta koolle, yhtiökokouksen päätökset olivat mitättömiä.

### 3.5 Vastuu

Yhtiön johdolla, johon hallitus sekä isännöitsijä luetaan, on huolellisuusvelvoite, jonka nojalla johdon on toimittava osakkaiden edun mukaisesti ja edustettava yhtiötä huomi-

---

<sup>17</sup> KKO:2013:74

oon ottaen sen edun. Tällä tarkoitetaan sitä, että huolellisuutta arvioitaessa otetaan huomioon päätöksen tekoon liittynyt riittävän huolellinen toiminta. Esimerkiksi päätösten taustatyön ja tiedon selvittämisen huolellisuus arvioidaan tilannekohtaisesti siten, että riittävä tieto on hankittu päätöstä varten, eikä se ole vain osan osakkeenomistajien etujen mukaista.<sup>18</sup>

Hallituksen vastuulle kuuluu myös kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestäminen (AOYL 7:2.1). Tällä tarkoitetaan esimerkiksi kirjanpitäjän palkkaamista. Kuitenkin isännöitsijälle kuuluu vastuu itse kirjanpidon teosta ja varainhoidosta, joten kirjanpidon voi suorittaa myös isännöitsijä, jos yhtiö katsoo, ettei tarvetta ole palkata ammattikirjanpitäjää. Harvemmin isännöitsijällä on tarvittavaa tietoa ja taitoa kirjanpidon suorittamiseksi kirjanpitolaissa vaadituin menetelmin, joten ammattilaisen palkkaus on suotavaa. Hallituksen valvontavastuu korostuu isännöitsijän valinnassa. Koska hallitus on isännöitsijään nähden esimiesasemassa ja valvoo, että isännöitsijä hoitaa tehtävänsä huolellisesti, on tärkeää, että yhtiöllä on pätevä isännöitsijä. Hallituksen velvollisuuksiin kuuluu myös antaa toimintaohjeita isännöitsijälle. Hallitus ei myöskään saa noudattaa tai panna täytäntöön yhtiökokouksen tai hallituksen itsensä päätöstä, joka on lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen (AOYL 7:2.4).

Hallituksen vahingonkorvausvastuusta säädetään AOYL:n 24. luvussa. Lain mukaan hallituksen jäsen on korvausvelvollinen vahingosta, joka on hänen tehtävässään aiemmin kerrotun huolellisuusvelvoitteen vastainen, huolimattomuudella aiheutettu tai tahallaan yhtiön etua edistämättä tehty (AOYL 24:1.1). Hallituksen jäsen on korvausvelvollinen yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle lain vastaisen toimensa aiheuttamasta vahingosta. Asunto-osakeyhtiölain säännökset eivät sulje pois muuta oikeudellista vahingonkorvausvastuuta. Asunto-osakeyhtiölaki selventää yhtiön johdon vastuuta osakkaisiin ja sivullisiin nähden yhtiön kunnossapidon ja muutostöiden osalta.

Sama pätee isännöitsijän vahingonkorvausvastuun osalta. Muuten asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla aiheutettu vahinko on myös korvattava (AOYL 24:1.2). Vahinko katsotaan huolimattomuudesta aiheutetuksi, jos menettelystä vastaava ei kykene osoittamaan, että on toiminnassaan menetellyt huolellisesti (AOYL 24:1.3).

---

<sup>18</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 24

## Hallituksen jäsenen vastuu

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä tarkasteltiin hallituksen jäsenen vastuuta kuolemantuottamuksesta. Asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa asioinut henkilö oli kuollut jäälohkareen pudottua hänen päähänsä. Jäälohkare oli pudonnut asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen katolta. Virallisen syyttäjän mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja oli vastuussa kuolemantuottamuksesta, koska hänen huolimaton toimintansa asunto-osakeyhtiön rakennusten hoidosta oli aiheuttanut kuolemaan johtavan onnettomuuden. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja kiisti syytteen ja vetosi tapaturmaan, johon olivat vaikuttaneet nopeasti kohonnut ilman lämpötila, joka oli saanut katolla olleen lumen sulamaan muuttuen jääksi ja tipumaan katolta. Kyseisen puheenjohtajan mukaan katon turvallisuutta oli myös parannettu asentamalla uudet lisälumiesteet. Asunto-osakeyhtiöllä oli hallituksen puheenjohtajan mukaan huoltoyhtiön kanssa sopimus, joka käsitti valvonnan lumen ja jään muodostumisesta katolla sekä niiden mahdollisen pudottamisen katolta.

Käräjäoikeus katsoi, että Kuopion kaupungin järjestyssäännön 15 §:n mukaan jää tai lumi, joka voi aiheuttaa katolta pudotessaan vahinkoa, on poistettava. Tämä velvollisuus käräjäoikeuden mukaan kuului rakennuksen omistajalle tai haltijalle tai hänen edustajalleen. Hallitus oli asunto-osakeyhtiön osalta rakennuksen haltija. Lisäksi huoltoyhtiön kanssa tehty sopimus ei sisältänyt mainintaa lumen pudottamisesta katolta, joten käräjäoikeus lausui, että pääasiallisessa vastuussa jään ja lumen pudottamisesta oli asunto-osakeyhtiön hallitus ja isännöitsijä. Hallituksen työnjaon mukaan kiinteistön turvallisuudesta huolehtiminen oli kuulunut puheenjohtajalle, jonka käräjäoikeus katsoi toimineen huolellisuusvelvoitteen vastaisesti ja tuomitsi puheenjohtajan kuolemantuottamuksesta 50 päiväsakkoon. Hovioikeus eikä korkein oikeus muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.<sup>19</sup>

KKO:2007:62

Asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa asioinut henkilö oli saanut surmansa jäälohkareen pudottua katolta hänen päähänsä. Kiinteistön hoito oli sopimuksella uskottu huoltoyhtiölle. Lumen ja jään poistamista katolta ei kuitenkaan ollut sisällytetty sopimuksessa lueteltuihin huoltoyhtiön tehtäviin. Kun vastuuta ei tältä osin ollut selvästi siirretty huoltoyhtiölle, asunto-osakeyhtiön tuli huolehtia tarvittaessa katon puhdistamisesta. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja tuomittiin kuolemantuottamuksesta, kun turvallisuusvelvoite oli laiminlyöty.

---

<sup>19</sup> KKO 2007:62

## 4 ISÄNNÖITSIJÄ

### 4.1 Isännöitsijän kelpoisuus

Asunto-osakeyhtiössä tulee olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestys niin määrää tai jos yhtiökokous niin päättää (AOYL 7:1.1). Isännöitsijä voi olla yhteisö, mutta silloin asunto-osakeyhtiön edustajana toimii päävastuullinen isännöitsijä yhteisöstä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että isännöintiyritys voi toimia asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä, mutta yhtiölle on valittava päävastuullinen isännöitsijä kyseisestä yrityksestä. Asunto-osakeyhtiön isännöitsijän katsotaan olevan osakeyhtiölain toimitusjohtajaa vastaavassa asemassa eikä siten ole työsuhteessa yhtiöön vaan toimielin.<sup>20</sup>

Isännöitsijä ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen päätöstä, joka on asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastainen. Isännöitsijän ei myöskään ole suotavaa toimia isännöimänsä yhtiön hallituksen puheenjohtajana. Tätä lainsäädäntö ei kuitenkaan kiellä, mutta hyvän hallintatavan vastaista on, jos sama henkilö toimii sekä isännöitsijänä että hallituksen puheenjohtajana.<sup>21</sup> Kuitenkin AOYL:n 7. luvun 4 § sekä 10 § hallituksen jäsenen esteellisyydestä sekä kelpoisuudesta pätevät myös isännöitsijään.<sup>22</sup> Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että isännöitsijänä ei voi toimia alaikäinen henkilö, tai sellainen, jolle on määrätty edunvalvoja tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai on konkurssissa. Lisäksi isännöitsijän tai isännöintiyrityksen kotipaikka tulee olla Euroopan talousalueella. Joissain tapauksissa rekisteriviranomainen voi myöntää tähän poikkeuksen.

### 4.2 Isännöitsijän erottaminen ja eroaminen

Isännöitsijän eroamisoikeus vastaa hallituksen jäsenen eroamisoikeutta, eikä sitä voi rajoittaa. Hallitus voi myös erottaa isännöitsijän tehtävästään. Erottaminen tulee voimaan välittömästi päätöksestä, ellei hallitus pääte toisin (AOYL 7:20.3). Erottamiseen ei tarvita erityisiä perusteita, hallituksen luottamuspuola isännöitsijää kohtaan riittää perusteeksi. Erottaminen voi kuitenkin rikkoa isännöitsijän ja yhtiön välisen sopimuksen

---

<sup>20</sup> Kanerva ym. 2005, 72

<sup>21</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 54

<sup>22</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 54



ehtoja, jolloin erotuksella voi olla sopimusoikeudellisia seuraamuksia.<sup>23</sup> Isännöitsijä voi myös itse erota tehtävästään, jolloin eroaminen tulee voimaan aikaisintaan hallituksen saatua siitä tiedon (AOYL 7:20.2).

#### 4.3 Toimivalta

Isännöitsijä edustaa yhtiötä asioissa, jotka kuuluvat hänen tehtäviinsä AOYL:n 7. luvun 17 § ja 22 § mukaan. Näitä yleisiä tehtäviä ovat rakennusten ja kiinteistön pito sekä päivittäisen hallinnon hoitaminen hallituksen ohjeiden mukaisesti. Lisäksi isännöitsijä huolehtii kirjanpidon ja varainhoidon lainmukaisesta ja luotettavasta järjestämisestä. Hallituksen tehtävä on tässäkin valvoa isännöitsijää. Isännöitsijän on myös annettava hallitukselle tarvittavat tiedot hallituksen tehtävien hoitamiseksi (AOYL 7:17.1). Nämä tiedot isännöitsijän on annettava hallitukselle tai sen jäsenelle oma-aloitteisesti.<sup>24</sup>

Isännöitsijä ei saa siis ilman hallituksen lupaa ryhtyä poikkeuksellisiin, laajoihin tai asumiseen tai sen kustannuksiin olennaisesti vaikuttaviin toimiin. Eikä isännöitsijällä ole oikeutta ilman hallituksen valtuutusta päättää yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvista yleisistä asioista. Hallitus voi kuitenkin erikseen valtuuttaa isännöitsijän edustamaan asunto-osakeyhtiötä asioissa, jotka eivät muuten kuuluisi isännöitsijälle (AOYL 7:23).

Isännöitsijä saa olla läsnä hallituksen kokouksissa ja käyttää siellä puhevaltaa vaikka hän ei olisikaan hallituksen jäsen, ellei hallitus päättä toisin (AOYL 7:18). Tämä läsnäolo-oikeus antaa isännöitsijälle myös mahdollisuuden tehdä aloitteita kokouksessa. Useimmiten on tarpeen, että isännöitsijä on kokouksessa paikalla, erityisesti suurikoisten yhtiöiden kohdalla.<sup>25</sup>

#### 4.4 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistuksen antaminen on säädetty isännöitsijän erityistehtäväksi.<sup>26</sup> Isännöitsijäntodistuksella tarkoitetaan yhtiön antamaa todistusta, jonka tarkoitus on antaa tietyt koko yhtiötä, kyseistä huoneistoa sekä osakkeenomistajaa koskevat tiedot, joita

---

<sup>23</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, 225

<sup>24</sup> Arjasmaa & Kaivanto 2015, 53

<sup>25</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, 224

<sup>26</sup> Kanerva ym. 2005, 74

esimerkiksi osakkeiden kaupassa tarvitaan.<sup>27</sup> Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä määritellään AOYL:n 7:27 § 2 momentissa. Isännöitsijän on pyynnöstä annettava todistus. Hallituksen puheenjohtaja on velvollinen toimittamaan todistuksen, jos isännöitsijä on esteellinen. Esteellisyydellä tarkoitetaan tilannetta, jossa esimerkiksi huoneisto, josta todistus annetaan, on isännöitsijän oma osakehuoneisto. Hallituksen puheenjohtaja ei kuitenkaan ole velvollinen antamaan todistusta, jos isännöitsijän esteellisyys on vain tilapäinen, esimerkiksi loma. Tällöin todistuksen voi antaa osakehuoneiston osakkeiden omistaja, osakkeita panttauksessa pitävä tai välitysliike.<sup>28</sup> Isännöitsijäntodistuksesta voidaan periä hallituksen määrittelemä kohtuullinen maksu (AOYL 7:27.3).

### **Isännöitsijäntodistus – vahingonkorvaus**

Oikeustapauksessa selvitettiin oliko asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostajalla oikeus saada korvausta isännöitsijäntodistuksen antamien virheellisten tietojen takia osakekaupasta. Ostajan mukaan todistus oli antanut virheellisen tiedon ostamiensa asunto-osakkeiden hallintaan oikeuttavan huoneiston pinta-alasta. Kantajan mukaan todistuksen osoittama huoneisto oli tarkastusmitattu, mutta kaupan jälkeen oli käynyt ilmi, että rakennusluvalliset tilat olivat ilmoitettua pienemmät. Tämä johtui siitä, että tiloja oli muutettu aiemmin ylittäen rakennusluvan. Kaupungin rakennusvalvonta oli kehottanut asunto-osakeyhtiötä saattamaan tilat rakennusluvan mukaisiksi, mikä pienentäisi huoneiston pinta-alaa kauppasopimuksessa esitetystä.

Kaupan kohdetta oli ostajan mukaan myös rasittanut taloudellinen virhe. Todistuksessa sekä myyntiesitteessä oli kerrottu osakkeenomistajien vastaavan itsenäisesti hallinnassaan olevien huoneistojen rakennuksesta, kunnostuksesta ja hoitokuluista. Yhtiöjärjestyksessä ei ollut tästä mainintaa, joten tieto oli virheellinen. Isännöitsijäntodistus oli virheellinen myös siten, että siitä oli puuttunut viimeisin tilinpäätös, tuloslaskelma ja tase. Kantaja ei olisi ostanut osakkeita, jos todistus olisi sisältänyt oikeat tiedot. Kantaja vaati vahingonkorvausta osakkeiden myyjältä, kiinteistönvälitysliikkeeltä sekä asunto-osakeyhtiön edustajana toimineelta hallituksen jäseneltä, joka oli allekirjoittanut isännöitsijäntodistuksen. Ensisijaisesti hän vaati kaupan purkua sekä kauppahinnan palauttamista korkoineen sekä suorittamaan hänelle kaupan kohteen parannuksista 40 000

---

<sup>27</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, 228

<sup>28</sup> Sillanpää & Vahtera 2011, 228

euroa. Toissijaisesti hän vaati vahingonkorvausta kauppahinnan alennuksena, korvausta parannustöistä sekä taloudellisesta virheestä.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen vaati kanteen tutkimatta jättämistä, koska hänellä ei ollut vastuuta asuntokauppalain 7:1§ mukaan isännöitsijäntodistuksen virheellisyydestä vaan ensisijainen vastuu kuului osakkeiden myyjälle. Hänen mukaansa huoneiston pinta-alasta oli annettu oikeanlainen kuva ja ostajan olisi pitänyt kauppaa tehdessään tietää, että huoneistoihin sisältyneet ullakkotilat eivät kuuluneet rakennusluvan piiriin. Taloudellisen virheen olemassa olosta vastaajan mukaan ei ollut näytettävissä todisteita. Osakkeenomistajat olivat huolehtineet velvoitteista eikä tämän muuttumiseen ollut esitetty selvityksiä.

Käräjäoikeus katsoi, että ostajalle oli kerrottu huoneiston pinta-alan olevan mitä kantaja ilmoitti. Kuitenkin ostajalle ei ollut ilmoitettu rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksen vastaisesti tehdyistä muutostöistä, joten ostaja ei voinut saada lupaa haluamilleen muutostöille. Myyjät olivat tienneet vastoin rakennuslupaa tehdyistä muutostöistä sekä kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt velvollisuutensa ottaa selvää asiasta ja kertoa siitä ostajalle. Kaupan purkamiseen tai kauppahinnan alentamiseen käräjäoikeuden mukaan ostajalla oli perusteet, koska ostajan tietoisuus edellä mainituista olisi voinut vaikuttaa kaupan tekoon. Käräjäoikeus lausui, että asunto-osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiölain 15 luvun säännöksiä vahingonkorvauksesta sovelletaan myös asunto-osakeyhtiön isännöitsijään ja hallituksen jäseneen. Siten hallituksen jäsen on vahingonkorvausvelvollinen yhtiölle aiheuttamastaan vahingosta, jonka on toimiessaan tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut.

Koska isännöitsijäntodistus sisälsi tiedon siitä, että yhtiössä ei ollut suoritettu kirjanpitoa, ei käräjäoikeuden mukaan tilinpäätöksen puuttuminen aiheuttanut taloudellista vahinkoa. Käräjäoikeus katsoi, että lopulta vastuu isännöitsijäntodistuksen puutteellisuudesta kuului asunto-osakkeiden myyjille ja hylkäsi kanteen asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsentä vastaan. Ostaja oli kuitenkin oikeutettu korvauksiin myyjiltä sekä kiinteistönvälittäjältä. Ostaja valitti asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenen osalta hovioikeuteen, mutta hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota. Korkein oikeus kumosi käräjäoikeuden ja hovioikeuden välituomiot hallituksen jäsenen kohdistuneiden kanteiden osalta ja palautti asian käräjäoikeuden käsiteltäväksi.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> KKO:2010:17

KKO:2010:17

Isännöitsijäntodistuksesta ei ollut ilmennyt, että osa huoneiston tarkistusmitatuksi ilmoitetusta pinta-alasta käsitti tiloja, joiden rakentamiseen ei ollut haettu rakennuslupaa. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajalla katsottiin olevan asuntokauppalain säännöksistä riippumaton oikeus vaatia vahingonkorvausta isännöitsijäntodistuksen antaneelta asunto-osakeyhtiön edustajalta asunto-osakeyhtiölain nojalla.

#### 4.5 Vastuu

Isännöitsijän vastuulla on valvoa, että osakkaiden yhdenvertaisuus toteutuu yhtiön kaikessa päätöksenteossa ja toiminnassa sekä huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua (AOYL 1:11). Yhdenvertaisuudella tarkoitetaan sitä, että kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhdenvertaisuus tarkoittaa myös sitä, että osakkaat voivat luottaa, että yhtiöjärjestyksessä mainitut osakeoikeudet ovat pysyviä. Näin yhdenvertaisuussäännös kieltää epäoikeutetun kohtelun osakkaalle yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella (AOYL 1:10). Myös epäoikeutettu taludellinen etu toisen osakkaan kustannuksella on kielletty. Osakkaan kannalta edullinen toimi, joka on myös yhtiön edun mukainen, on säännöksen mukaan kuitenkin sallittu.

Isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta säädetään AOYL:n 24. luvussa. Samat johdon vahingonkorvausvastuun säädökset pätevät sekä hallituksen jäsenen että isännöitsijän kohdalla. Isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on huolimattomuudellaan tai tahallaan rikkomalla huolellisuusvelvoitetta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Isännöitsijä on siinäkin tapauksessa korvausvelvollinen, jos hän rikkoo asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä aiheuttaen vahinkoa.<sup>30</sup> Isännöitsijän ollessa yhteisö, vahingosta vastaa sekä yhteisö että päävastuullinen isännöitsijä (AOYL 24:1.4).

---

<sup>30</sup> Viiala & Rantanen 2012, 42

## 5 OSAKAS

### 5.1 Osakkaan määritelmä

Osakkaalla asunto-osakeyhtiössä tarkoitetaan osakkeenomistajaa, jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta yhtiön hallinnassa olevaa rakennusta tai kiinteistöä. Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia yhtiössä vasta kun hänet on merkitty osakelutellon tai hän on ilmoittanut yhtiölle omistukseensa tulleista osakkeista ja tehnyt asiasta selvityksen (AOYL 2:2.1).

Toimivaltuudet ja vastuu jakautuvat osakkaalle ja yhtiölle eri osiin asunto-osakeyhtiö lain mukaan (AOYL 4:1.1). Vastuunjaosta voidaan kuitenkin määrätä toisin yhtiöjärjestyksessä lisäämällä siihen kunnossapitovastuumääräys. Tämä muutos vaatii kuitenkin yhtiökokouksen päätöksen ja määräys yhtiöjärjestyksessä on asunto-osakeyhtiölakiin nähden ensisijainen. Yhtiökokouksen tekemä päätös vastuun siirrosta sitoo vain päätöksentekoon osallistuneita, poikkeuksia lukuun ottamatta, osakkaita ja päätöksen hyväksyneitä. Yhtiöjärjestykseen otettua kunnossapitovastuuta voidaan siirtää yksittäisen osakkaan ja yhtiön välisellä sopimuksella, jolloin määräys koskee vain kyseistä osakasta eikä siten sido osakkeen uutta omistajaa (AOYL 4:1.1).

### 5.2 Muutostyöt

Vanhan lain mukaan osakkaalla on ollut toimivalta suorittaa muutostyötä tiloissa, joihin osakkeet antavat hallinto-oikeuden. Tämän voi toteuttaa siten, että muutostyön aiheuttaessa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, tulee muutostyötä tekevän osakkaan saada toisen osakkaan tai yhtiön suostumus kyseiseen työhön. Kantaviin rakenteisiin vaikuttavan muutostyön tulee olla hyväksytty ennen työn aloittamista hallituksen tai isännöitsijän toimesta vanhan lain mukaan.<sup>31</sup> Muutostyön toimivaltaa osakkeenomistajan näkökulmasta uudessa laissa on täsmennetty siten, että työn tulee olla yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen ja osakas suorittaa työn omalla kustannuksellaan.

---

<sup>31</sup> Asunto-osakeyhtiölaki (kumottu) 17.5.1991/809.

Ilmoitusvastuusta toiselle osakkeenomistajalle on uudessa laissa säädetty siten, että ilmoitus tulee tehdä hallitukselle tai isännöitsijälle, jos muutostyö voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen tai yhtiön vastuulla olevaan kiinteistöön, rakennukseen tai huoneiston osaan (AOYL 5:2.1). Muutostöiden osalta vuonna 2010 voimaan tullut laki ei olennaisesti poikkea vanhasta laista, muuten kuin ilmoitusvastuun osalta. Ilmoitusvastuu ei ole poistunut uuden lain osalta vaan se on osoitettu hallitukselle tai isännöitsijälle, joiden tulee viipymättä ilmoittaa toiselle osakkeenomistajalle työstä, jonka osakehuoneistoon työ voi vaikuttaa. Näin laki ei siis poista ilmoitusvastuuta toiselle osakkeenomistajalle vaan siirtää vastuun ilmoittamisesta hallitukselle tai isännöitsijälle. Osakkeenomistajan kannalta muutostyöoikeus ei muuttunut, ainoastaan käytäntö selkeytyi.<sup>32</sup>

### **Osakkeenomistajan muutostyö**

Oikeustapauksessa käsitellään osakkeenomistajan vastuuta muutostyön osalta ja yhtiöjärjestyksen muuttamista. Kyseisessä oikeustapauksessa osakkeenomistajan osakkeet oikeuttivat kuuden huoneen ja keittiön käsittävän huoneiston hallintaan. Osakkeenomistaja pyysi yhtiöltä lupaa jakaa asuinhuoneisto kahdeksi erilliseksi asuinhuoneistoksi siten, että yksiön rakennettaisiin erilliset märkätilat sekä keittiö.

Osakkeenomistajan muutostyöoikeus oli kyseisessä asunto-osakeyhtiössä hyvin laaja ja osakkeenomistajan mukaan hänellä oli oikeus suorittaa muutostyö, jossa yksi asunto jaettiin kahdeksi, koska huoneiston osakeryhmää ei olisi jaettu kahteen osaan. Näin osakkeenomistajan mukaan huoneistoa ei jaettu juridisesti kahdeksi, eikä siten asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän muutos ollut tarpeellinen. Osakkaan mukaan hallitukselta yhtiökokoukselle siirretty päätös huoneiston jakamisesta oli väärin perustein siirretty, koska yhtiöjärjestyksessä oli valtuutettu hallitus päättämään huoneiston jakamisesta. Osakkaan mukaan yhtiökokouksen päätöksessä ei käsitelty yhtiöjärjestyksen muuttamista vaan ainoastaan huoneiston jakamista, mikä sekin tuki hänen mielestään sitä, että päätösvalta oli väärin perustein annettu yhtiökokoukselle. Koska asunto-osakeyhtiön hallituksen kokous oli hyväksynyt toisen osakkeenomistajan kahden huoneiston yhdistämisen, oli yhtiö kantajan mukaan loukannut osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta evätessään hänen oikeutensa muutostyöhön.

---

<sup>32</sup> Oikeusministeriö 2010

Asunto-osakeyhtiön mukaan huoneiston pysyvä jakaminen kahdeksi erilliseksi huoneistoksi käsitti yhtiöjärjestyksen poikkeamaa huoneistoselitelelmästä ja siten vaati yhtiöjärjestyksen muutoksen. Yhtiön mukaan hallitus tai yhtiökokous ei voinut antaa lupaa toimenpiteeseen, joka ei vastannut yhtiöjärjestyksestä. Asunto-osakeyhtiön mukaan yhdenvertaisuuden loukkausta ei ollut tapahtunut, eikä aiempi yksittäinen hallituksen päätös velvoittaisi yhtiötä antamaan lupaa myöhempiin huoneistojen jakamisiin. Eikä yhtiön mukaan hallituksen aiempi mahdollinen virheellinen päätös tarkoittanut sitä, että osakkeenomistajalla olisi oikeus vaatia myöhemmin virheellistä päätöstä.

Käräjäoikeuden mukaan osakkeenomistajan tulisi saada huoneiston jakamiselle asunto-osakeyhtiön hallituksen päätös. Kuitenkin käräjäoikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiölain mukaan asia voitiin siirtää yhtiökokouksen päätettäväksi vaikka yhtiöjärjestyksen määräys antoi asian hallituksen päätettäväksi. Lisäksi käräjäoikeuden mukaan huoneiston jakaminen kahdeksi erilliseksi huoneistoksi vaati yhtiöjärjestyksen muutosta, koska muutostyö olisi pysyvä huoneistojen jakaminen eikä esimerkiksi tilapäisen väliseinän rakentaminen.

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuudesta käräjäoikeus katsoi, ettei huoneistojen tilapäinen yhdistäminen ja huoneiston jakaminen olleet samanlaisia muutostöitä, joten yhtiö ei loukannut yhdenvertaisuusperiaatetta. Käräjäoikeuden mukaan asunto-osakeyhtiöllä oli perusteet hylätä osakkeenomistajan muutostyöt, eikä osakkeenomistajalla ollut ehdotonta oikeutta tämänkaltaiseen muutostyöhön, joten käräjäoikeus hylkäsi osakkeenomistajan kanteen. Hovioikeus eikä korkein oikeus muuttanut käräjäoikeuden tuomiota. Oikeustapauksessa sovellettiin asunto-osakeyhtiölakia 17.5.1991/809, jonka korvasi vuonna 2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.<sup>33</sup>

KKO:2011:39

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan A:n omistamat osakkeet tuottivat hallintaoikeuden 6 huonetta ja keittiön käsittävään asuinhuoneistoon. A pyysi yhtiöltä lupaa huoneiston jakamiseksi kahdeksi asuinhuoneistoksi siten, että muodostettavaan yksiöön rakennettaisiin märkätilat ja keittiö. Yhtiökokouksen päätettyä olla myöntämättä lupaa muutostöille A vaati yhtiötä vastaan ajamassaan kanteessa, että A oikeutetaan tekemään muutostyöt ja että yhtiö veloitetaan hakemaan rakennusviranomaisten lupa muutostöille tai A oikeutetaan hakemaan lupa. Koska muutostöiden katsottiin edellyttävän yhtiöjärjestyksen muuttamista, ei A:n kanna voitua hyväksyä. (Ään.)

---

<sup>33</sup> KKO:2011:39

### 5.3 Piha-alueen muutostyöt

Asunnon yhteydessä olevalle pihamaalle tehdyistä muutostöistä säätelevät samat säännökset kuin asunnon sisätiloissakin. Jos piha-alue on merkitty osakkaan hallintaan yhtiöjärjestyksen huoneistoselityksessä, voi osakas suorittaa muutostöitä kyseisellä piha-alueella samoin rajoituksin kuin hallinnassa olevan asunnon sisätiloihinkin.<sup>34</sup> Osakkaalla on sama ilmoitusvelvollisuus hallitukselle tai isännöitsijälle piha-alueille tehtävissä muutostöissä, jotka voivat vaikuttaa toisen osakkaan hallinnassa olevaan huoneistoon tai kantaviin rakenteisiin, talon eristyksiin, ilmanvaihtojärjestelmään, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin, kuin huoneiston muihin osiin tehtäviin muutostöihin.<sup>35</sup>

Yleisen piha-alueen muutostyöt kuuluvat yhtiökokouksen päätettäväksi. Pienet ja vähäiset muutostyöt voivat, yhtiön koko ja budjetti huomioiden, kuulua myös hallituksen päätettäväksi. Vähäisiä muutostöitä tai korjauksia voi olla esimerkiksi istutusten hankinta. Maksurasitteeltaan kohtuulliset ja yhtiön toimintaan nähden tarkoituksenmukaiset hankkeet voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksin ja kaikkien osakkaiden vastikerahoituksin.<sup>36</sup>

### 5.4 Kunnossapito

Kunnossapitovastuu on vanhan asunto-osakeyhtiö lain mukaan määrätty yhtiöjärjestyksellä, mutta yhtiöllä on lain mukaan oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Myös uudessa asunto-osakeyhtiölaissa kunnossapitotyön vastuu jakautuu yhtiöjärjestyksen mukaan. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa vastuun jakautumisesta, tulee kummankin lain mukaisesti yhtiön huolehtia kunnossapidosta siltä osin, kun se ei kuulu osakkeenomistajalle. Tällä tarkoitetaan osakehuoneistojen rakenteita ja eristeitä, jotka ovat niin sanottuja perusjärjestelmiä. Esimerkiksi yhtiön vastuu kattaa vesi- ja viemäriverkoston kunnostustyön, mutta altaan vaihto saattaa kuulua osakkaalle. Uuden asunto-osakeyhtiölain säännökset eivät kovinkaan eroa vanhasta laista, määräyksiä on ennemminkin tarkennettu selkeyttämään asunto-osakeyhtiölakia. Osakkeenomistajan

---

<sup>34</sup> Sarekoski 2015, 47

<sup>35</sup> Kanerva ym. 2005, 145

<sup>36</sup> Taloyhtio.net 2017



kannalta vuonna 2010 voimaan tullut laki on mahdollisesti helpommin ymmärrettävissä ilman lainopillista tuntemusta.

### 5.5 Asunto-osakkaan vastuu ja toimivalta

Vastuun jakautumisesta säädellään asunto-osakeyhtiölaissa 1599/2009. Osakkaan vastuu asunto-osakeyhtiössä jää niin sanotulle perustasolle, osakkaalla ei ole vastuuta asunto-osakeyhtiön välttämättömistä perustoiminnoista, joista huolehtii asunto-osakeyhtiö. Perustasolla tarkoitetaan lähinnä asumiseen liittyviä asioita ja hallinnassa olevan huoneiston sisäosia eli asukas vastaa asennuksista sekä laitteista siltä osin kun ne eivät ole välttämättömiä yhtiön perusjärjestelmille. Esimerkiksi huoneiston sisällä olevat viemärit eivät kuitenkaan kuulu asukkaan vastuulle, niiden vaikuttaessa taloyhtiön perusjärjestelmiin ja vaikuttaessa myös muihin yhtiön asukkaisiin. Jos osakas on vuokrannut asunnon, säilyy vastuu kunnossapidosta sekä korjauksista edelleen osakkaalla, ellei vuokralainen ole huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillä aiheuttanut vahinkoa yhtiön vastuulle kuuluville rakennuksen osille. Jos osakas kuitenkin on itse toiminut huolimattomasti tai laiminlyönyt veloitteitaan osakkaana, kuuluu vastuu korjauksesta sekä kunnossapidosta osakkaalle itselleen (AOYL 24:2).

Osakkaan oikeudesta tehdä muutos- ja kunnossapitotöitä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. Kuten edellä mainittiin, laki määrittelee osakkaan oikeudeksi suorittaa kyseisiä töitä hallinnassaan oleviin tiloihin, kuitenkin siten, että työn ulottuessa osittain hallinta-alueen ulkopuolelle, ei osakkaalla ole automaattista oikeutta suorittaa työtä. Tällaisessa tapauksessa työstä tulee ilmoittaa etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle (AOYL 4:7.1). Yhtiöllä on oikeus valvoa työtä, eikä valvonta automaattisesti poista osakkaan vahinkovastuuta työstä (AOYL 4:9.1). Ilman yhtiön suostumusta ei osakkaalla ole oikeutta suorittaa yhtiön vastuulle kuuluvia töitä, ellei korjauksella ole kiire tai sillä pyritään välttämään lisävahinkoa. Näissä tapauksissa asiaa voidaan tarkistella erityistapauksena.

Asunto-osakeyhtiölaki sääntelee myös vahingonkorvausvastuusta yhtiön ja osakkaan välillä. Pääsääntöisesti osakas vastaa vahingosta, jonka hän on aiheuttanut yhtiölle tai toiselle osakkaalle toimiessaan muutos- tai korjaustyössä vastoin hyvää rakennustapaa. Osakas voi myös joutua korvausvastuuseen jos hän on toiminut huolimattomasti ja jättänyt tekemättä itselleen kuuluvan kunnostustyön tai muuten laiminlyönyt huoneiston hoidon (AOYL 24:2.2). Jos kuitenkin osakas pystyy osoittamaan toimineensa hu-

lellisesti, voi hän vapautua vastuusta (AOYL 24:2.3). Tämä vahingonkorvausvastuu ei kuitenkaan siirry uudelle osakkaalle vanhan myydessä osakkeensa.

### **Rakennuksen kunnossapito – vahingonkorvausvastuu**

Asunto-osakeyhtiö vaati korvausta osakkeiden omistajana olleelta kaupungilta sekä huoneiston vuokralaiselta huoneistolle syntyneestä vahingosta. Kaupunki oli asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajana vuokrannut hallinnassaan olevan huoneiston. Vuokralainen oli alkoholin vaikutuksen alaisena jäänyt suihkussa osittain makaamaan lattia-kaivon päälle suihkun ollessa päällä, mistä aiheutui vahinkoa asunto-osakeyhtiön omistamalle rakennukselle.

Käräjäoikeus katsoi vuokralaisen toimineen huolimattomasti, mikä johti vahingon syntymiseen. Kuitenkin käräjäoikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiö ei ollut näyttänyt, että osakkeenomistajana ollut kaupunki olisi toiminut huolimattomasti vuokrasopimusta tehdessään. Tästä syystä käräjäoikeus katsoi, ettei osakkeenomistaja ollut vahingonkorvausvastuussa ja velvoitti vain vuokralaisen maksamaan vahingonkorvausta asunto-osakeyhtiölle.

Asunto-osakeyhtiö valitti hovioikeuteen. Hovioikeus katsoi myös, että asunto-osakeyhtiö ei ollut kyennyt osoittamaan osakkeenomistajan toimineen huolimattomuusperiaatteen vastaisesti, eikä siksi muuttanut käräjäoikeuden tuomiota. Asunto-osakeyhtiölle myönnettiin valituslupa korkeimpaan oikeuteen kaupunkiin kohdistuvien vaatimusten osalta ja hylkäsi valituslupahakemuksen vuokralaiseen kohdistuvien vaatimusten osalta.

Korkeimmalle oikeudelle antamassaan lausunnossa asunto-osakeyhtiö katsoi, että osakkeenomistaja ei ollut huolehtinut huoneiston kunnossapidosta, koska huoneiston lattialle oli kertynyt useita senttimetrejä vettä. Asunto-osakeyhtiön mukaan kaupunki oli toiminut huolimattomasti, koska ei ollut vuokranantajana vaatinut vuokralaiselta kotivakuutusta. Kaupunki katsoi, ettei ollut vastuussa vahingosta, jonka syntymiseen se ei ollut myötävaikuttanut. Korkein oikeus katsoi, ettei aiheutunut vahinko johtunut osakkeenomistajan kunnossapidon laiminlyönnistä eikä kaupunki ole toiminut huolellisuusveloitteen vastaisesti edes silloin, kun ei ole vaatinut kotivakuutusta vuokralaiselta.

Korkein oikeus ei muuttanut hovioikeuden päätöstä.<sup>37</sup> Tapauksessa sovellettiin asunto-osaakeyhtiölakia 22.12.2009/1599.

KKO:2016:33

Asunto-osaakeyhtiön osakkeenomistajan vuokralainen oli aiheuttanut vesivahingon jäämällä suihkussa makaamaan kylpyhuoneen lattiakaivon päälle suihkun ollessa päällä. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla katsottiin, että asunnon vuokralle antanut osakkeenomistaja ei ollut velvollinen korvaamaan vuokralaisen menettelystä asunto-osaakeyhtiölle aiheutunutta vahinkoa.

---

<sup>37</sup> KKO:2016:33

## 6 TILINTARKASTAJAN JA TOIMINNANTARKASTAJAN TEHTÄVÄT

Tilintarkastuslaki 1141/2015 velvoittaa tiettyjen ehtojen täyttyessä, että kirjanpitovelvollisen tulee suorittaa kirjanpidosta tilintarkastus tilikausittain. Jos enintään yksi seuraavista ehdoista on täytynyt päättyneellä sekä välittömästi edeltäneellä tilikaudelta, voidaan tilintarkastaja jättää valitsematta. Ehdot ovat, että taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa, liikevaihto ylittää 200 000 euroa tai palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä. (Tilintarkastuslaki 1141/2015 2:2:2) Tilintarkastajan valinnasta voi myös olla maininta yhtiöjärjestyksessä, jolloin edellä mainituista ehdoista huolimatta tilintarkastaja tulee valita (Tilintarkastuslaki 1141/2015 2:2:5).

Asunto-osakeyhtiössä tulee olla tilintarkastaja, jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa, tilintarkastuslain edellyttämät ehdot sitä vaativat tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa tai yksi kolmasosa yhtiön osakkeista sitä vaativat yhtiökokouksessa (AOYL 9:5). Asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastaja valitaan yhtiökokouksen toimesta (AOYL 9:2:2). Jos yhtiöllä ei ole tilintarkastajaa, tulee valita toiminnantarkastaja, jos osakkeenomistajat, joilla on yksi kymmenesosa tai kolmas osa kaikista yhtiön osakkeista, sitä vaativat. Valittaessa vain yksi toiminnantarkastaja tulee yhtiökokouksen valita hänelle myös sijainen.<sup>38</sup>

Tilintarkastajan kelpoisuudesta määrittelee tilintarkastuslaki. Tilintarkastajana voi siten toimia vain hyväksytty tilintarkastaja, joka on suorittanut tilintarkastajan ammattitutkinnon eli keskuskaupakamarin hyväksymä tilintarkastaja (KHT), kaupakamarin hyväksymä tilintarkastaja (HTM) tai hyväksytty tilintarkastusyhteisö.<sup>39</sup> Siten esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakas, joka ei ole tilintarkastusammattilainen, ei voi toimia yhtiön tilintarkastajana. Tilintarkastajan edellytetään voimassa olevan lainsäädännön mukaan olevan ammattilainen.<sup>40</sup>

Toiminnantarkastajan kelpoisuudesta määrittelee asunto-osakeyhtiölaki. Toiminnantarkastajana voi toimia luonnollinen henkilö, joka ei ole alaikäinen eikä hänelle ole määrätty edunvalvojaa tai hänen toimintakelpoisuuttaan ei ole rajoitettu. Toiminnantarkastaja-

---

<sup>38</sup> Viihala & Rantanen 2012, 53

<sup>39</sup> Suulamo 2014, 353

<sup>40</sup> Asunto-osakeyhtiön tilintarkastus Oy, 2017

na ei voi toimia yhtiön hallituksen jäsen, isännöitsijä, yhtiön kirjanpidosta vastaava henkilö tai yhtiössä palvelussuhteessa oleva. (AOYL 9:8:1) Rahalaina tai vastaava vakuus yhtiön johtohenkilöltä tai sukulaisuussuhde hallituksen jäseneen, isännöitsijään tai yhtiön kirjanpidosta vastaavaan estävät toiminnantarkastajana toimimisen (AOYL 9:8:1).

Tilintarkastaja tarkistaa yhtiön hallinnon ja tilit, minkä jälkeen hän antaa tilintarkastuskertomuksen. Kertomus käsittää tiedon siitä antaako tilinpäätös oikeat ja riittävät tiedot toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta sekä ovatko tilinpäätös ja toimintakertomus ristiriidattomia. Toimintakertomus on hallituksen laatima kertomus yhtiön toiminnasta sekä se sisältää arvion suuremmista tulevista tapahtumista, kuten esimerkiksi tulevasta putkiremontista. Jos toiminnantarkastaja on valittu, hän laatii toiminnantarkastuskertomuksen jokaiselta tilikaudelta. Kertomuksessa on oltava lausunto siitä, sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin yhtiön tuotot, kulut, varat ja velat sekä antaako toimintakertomus riittävät tiedot esimerkiksi yhtiön vastikkeen käytöstä (AOYL 9:10:2). Toimintakertomus ja toiminnankertomus ovat siis asunto-osakeyhtiölain tarkoittamia erillisiä kertomuksia yhtiön tilinpäätöksestä.

Tilintarkastajalla on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksessa ja varsinaisessa yhtiökokouksessa, jossa käsitellään hänen tehtäviään yhtiössä. Tilintarkastajan on myös huomautettava tilintarkastuskertomuksessaan, jos hallituksen jäsen, puheenjohtaja tai isännöitsijä on toiminnallaan aiheuttanut mahdollisen vahingonkorvausvelvollisuuden yhtiötä kohtaan tai rikkonut lakia tai yhtiöjärjestystä. Tilintarkastajalla on myös oikeus esittää tilintarkastuspöytäkirjassa hallitukselle tai isännöitsijälle huomautuksia, joita ei ole sisällytetty tilintarkastuskertomukseen.<sup>41</sup>

Toiminnantarkastajaa koskevat samat läsnäolo-oikeudet kokouksissa, joissa käsitellään hänen tehtäviään, kuin tilintarkastajallakin. Toiminnantarkastajan tulee olla läsnä kokouksessa, jossa hänen läsnäolonsa on tarpeen ja hän on oikeutettu käyttämään puhevaltaa kokouksessa. (AOYL 9:12:2) Yhtiökokouksen pyynnöstä toiminnantarkastajan tulee antaa tarkempia tietoja kokouksessa käsiteltäviin asioihin, jos ne voivat vaikuttaa kokouksessa tehtäviin arviointeihin. Toiminnantarkastaja ei kuitenkaan saa kertoa sellaista asiaa, joka voi aiheuttaa yhtiölle haittaa. (AOYL 9:12:3)

Tilintarkastajan voi erottaa toimestaan kesken toimikauden yhtiökokous. Erottamiseen kesken toimikauden tulee olla perusteltu syy ja erottaneen tahon eli yhtiökokouksen tulee antaa Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnalle selvitys erottamisesta

---

<sup>41</sup> Viiala & Rantanen 2012, 55

sekä sen syistä. Jos varatilintarkastajaa ei ole valittu, tulee tilintarkastajan valintaan osallistuvien yhtiömiesten, hallituksen tai vastaavan toimielimen huolehtia, että tilintarkastaja valitaan jäljellä olevaksi toimikaudeksi.<sup>42</sup>

Toiminnantarkastaja on vahingonkorvausvelvollinen, jos hän toimimalla huolimattomasti tai tahallaan aiheuttanut yhtiölle vahinkoa. Vahinko, jonka toiminnantarkastaja on aiheuttanut asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla, on myös korvattava. (AOYL 24:5:1) Tilintarkastaja on myös vahingonkorvausvelvollinen, jos hän on toiminnallaan aiheuttanut vahingon tahallaan tai huolimattomuudellaan. Tilintarkastaja vastaa myös apulaisensa aiheuttamasta vahingosta. (Tilintarkastuslaki 10:3:1)

---

<sup>42</sup> Suulamo 2014, 358

## 7 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tavoite oli kertoa asunto-osakeyhtiön osakkaalle miten vastuu ja toimivalta jakautuvat asunto-osakeyhtiössä johdon osalta sekä mitä oikeuksia ja vastuita osakkeenomistajalla on. Erityisesti osakkeenomistajan osalta käsiteltiin muutos- sekä korjaustyön vastuuta. Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan vastuuta asunto-osakeyhtiössä käsiteltiin lyhyesti kertomalla tilintarkastukseen sekä toiminnantarkastukseen liittyvät vastuut sekä tilintarkastuksen erityispiirteitä asunto-osakeyhtiössä.

Asunto-osakeyhtiölain seitsemäs luku säätelee yhtiön johdon tehtäviä sekä vastuuta. Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla hallitus, joka johtaa ja hoitaa yhtiön päivittäistä hallintointia yhdessä isännöitsijän kanssa, jos isännöitsijä on yhtiökokouksessa yhtiölle valittu. Isännöitsijä on siten osa yhtiön johtoa. Johdon osalta vastuut ovat hyvin samanlaisia, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Isännöitsijä työskentelee yhdessä hallituksen kanssa, toimien hallituksen ohjeiden mukaisesti ja huolehtien asunto-osakeyhtiön päivittäisestä hallinnosta. Isännöitsijä toimii siten niin sanotusti asunto-osakeyhtiön toimitusjohtajan asemassa, vaikka asunto-osakeyhtiössä ei toimitusjohtajaa ole, voidaan mielestäni isännöitsijän roolia verrata osakeyhtiön toimitusjohtajan rooliin. Vahingonkorvausvastuu on johdon osalta samanlainen sekä hallituksen että isännöitsijän kannalta asunto-osakeyhtiölain 24. luvun mukaan. Huolimattomasti toimimalla tai lakia rikkomalla aiheutettu vahinko on johtohenkilön korvattava yhtiölle (AOYL 24:1).

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan muutos- sekä korjaustyön oikeuksia sekä vastuita käsitellään asunto-osakeyhtiölain neljännessä sekä viidennessä luvussa. Osakkeenomistajan vastuulla olevat kunnossapitotyöt rajoittuvat hänen hallinnassaan olevaan asuntoon. Yhtiön vastuulla ovat kuitenkin sellaiset osakkeenomistajan hallinnassa olevan asunnon sisäpuoliset osat, jotka vaikuttavat koko taloyhtiön asukkaisiin. Esimerkkinä tästä ovat viemärit, joiden tukoksen poistaminen kuuluu yhtiölle, vaikka tukos sijaittisi yhden asukkaan huoneistossa. Tällaisessa tapauksessa kyseinen tukos voi vaikuttaa koko taloyhtiön viemäriverkostoon, joten kunnossapitovastuu on tässä yhtiöllä. Muutostyön osalta asunto-osakeyhtiölain viides luku määrittelee vastuun osakkeenomistajan ja yhtiön välille samoin hallinnassa olevan asunnon osalta. Kuitenkin osakkeenomistajan on tarkistettava, että muutostyö, joka suoritetaan hänen hallinnassaan olevaan asuntoon, on yhtiön yhtiöjärjestyksen mukainen. Osakkeenomistajan vahin-

gonkorvausvastuusta säädetään myös asunto-osakeyhtiölain 24. luvussa. Huolimattomuus tai lain rikkominen johtavat osakkeenomistajan kohdallakin vahingonkorvausvelvollisuuteen (AOYL 24:2).

Tilintarkastajan vastuita asunto-osakeyhtiössä säätelee asunto-osakeyhtiölaki sekä tilintarkastuslaki. Tilintarkastajan vastuu asunto-osakeyhtiössä on tarkastaa yhtiön kirjanpidon oikeellisuus sekä huomauttaa tilintarkastuskertomuksessaan, jos yhtiön johdon henkilö tai henkilöt ovat aiheuttaneet toimillaan yhtiölle vahingonkorvausvelvollisuuden. Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuusta säätelee asunto-osakeyhtiölaki. Vahinko, jonka toiminnantarkastaja on huolimattomuudellaan, tahallaan, lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla on korvattava.

Menetelmänä opinnäytetyössä käytettiin asunto-osakeyhtiöön liittyvän lainsäädännön sekä kirjallisuuden tutkimista. Tärkeimpänä lähteenä tässä opinnäytetyössä toimi asunto-osakeyhtiölaki ja tukena toimivat alan kirjallisuus sekä esimerkkeinä Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset, joiden avulla mielestäni toin työhön esimerkkien kautta lisää selkeyttä asiasisältöjen ymmärtämiseen. Kirjallisuutta erityisesti hallituksen työs-kentelyyn oli runsaasti, mutta osakkaan osalta toivoisin enemmän aihetta käsittelevää kirjallisuutta löytyvän. Verkkomateriaalia asunto-osakeyhtiön toimintatavoista löytyi laajasti, varmasti aiheen ollessa monelle läheinen, mutta en käyttänyt monia verkkolähteitä, koska monen sisällöt olivat käytännössä samoja. Jatkotutkimusta tästä aiheesta olisi mielestäni mahdollista tehdä paljon ja monelta eri kannalta. Erityisesti osakkeenomistajan oikeudesta tehdä muutostyötä voisi tutkia lisää ja uskon sen olevan kiinnostava aihe monelle asunto-osakeyhtiön osakkaalle, itseni mukaan lukien.



## LÄHTEET

Arjasmaa, P. & Kaivanto, K. 2015. Toimiva hallitus Taloyhtiön hallituksen käsikirja, 11. muuttamaton painos. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Asunto-osakeyhtiölaki (kumottu) 17.5.1991/809. Annettu 17.5.1991. Kumottu 22.12.2009. Saatavilla sähköisesti osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/kumotut/1991/19910809>

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Annettu 22.12.2009. Saatavilla sähköisesti osoitteessa

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus Oy Helsinki. 2017. Tilintarkastus. Viitattu 18.2.2017

<http://www.taloyhtio.net/talous/tilintarkastus/>

Grass, B.; Heino, J.; Kaivanto, K.; Koskela, S. & Kulomäki, M. 2013. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. 5. uudistettu painos. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Hupli, J. 2016. Hallituksen tehtävät ja vastuu. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Kanerva, A.; Koro-Kanerva, M. & Kuhanen, P. 2005. Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy

KKO:1994:38 Asunto-osakeyhtiö – Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Viitattu 18.2.2017

<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1994/19940038>

KKO:2008:7 Asunto-osakeyhtiö – Yhtiökokouksen päätöksen moite. Viitattu 30.11.2016

<https://www.edilex.fi/kko/ennakkopaatokset/20080007>

KKO:2007:62 Laiminlyöntirikos – Kuolemantuottamus – Asunto-osakeyhtiö – Hallituksen jäsenen vastuu. Viitattu 23.1.2017

<https://www.edilex.fi/kko/ennakkopaatokset/20070062>

KKO:2010:17 Asunto-osakeyhtiö – Isännöitsijäntodistus – Hallituksen jäsenen vastuu - Asuntokauppa – Asuntokauppalain soveltaminen – Vahingonkorvaus Viitattu 19.2.2017

<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2010/20100017>

KKO:2011:39 Osakkeenomistajan muutostyö – Yhtiöjärjestyksen muuttaminen. Viitattu 15.10.2016.

<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2011/20110039>

KKO:2013:74 Yhtiökokouksen päätöksen moite – Hallitus – Toimikausi – Yhtiökokouksen koolle kutsuminen. Viitattu 18.11.2016

<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2013/20130074>

KKO:2016:33 Asunto-osakeyhtiö – Asunto-osakeyhtiön rakennus ja huoneistot – Rakennuksen kunnossapito – Vahingonkorvaus – Vahingonkorvausvastuu Viitattu 19.2.2017

<https://www.edilex.fi/kko/ennakkopaatokset/20160033>

Oikeusministeriö 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sen perustelut. Viitattu 24.1.2017  
[http://oikeusministerio.fi/material/attachments/om/hankkeet/fi/2012/6Av76J4bm/AOYL -  
\\_yhteenvedo\\_ja\\_perustelut.pdf](http://oikeusministerio.fi/material/attachments/om/hankkeet/fi/2012/6Av76J4bm/AOYL_-_yhteenvedo_ja_perustelut.pdf)

Sarekoski, K. 2015. Sata ja yksi kysymystä taloyhtiöstä. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Sillanpää, M. J. & Vahtera, V. 2011 Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3. uudistettu painos. Helsinki. WSOYpro Oy

Suulamo, A. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 2014 11. muuttamaton painos. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Taloyhtio.net. 2017. Pihaopas. Viitattu 24.1.2017  
<http://www.taloyhtio.net/asuminen/pihaopas/perusparannus/juridiikka/>

Tilintarkastuslaki 1141/2015 Annettu 18.9.2015 Saatavilla sähköisesti osoitteessa  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20151141>

Tupakkalaki 549/2016 Annettu 29.6.2016 Saatavilla sähköisesti osoitteessa  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2016/20160549>

Viiala, H. & Rantanen, R. 2012. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. 3. painos 2012. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy