

Laki

asunto-osakeyhtiölain voimaanpanosta

Annettu Helsingissä 22 päivänä joulukuuta 2009

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Asunto-osakeyhtiölain voimaantulo

Asunto-osakeyhtiölaki (/), jäljempänä *uusi laki*, tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010. Uuden lain 7 luvun 20 §:n 2 momentin säännös yhteisön valitsemisesta isännöitsijäksi tulee kuitenkin voimaan vasta valtioneuvoston asetuksella säädettyinä ajankohtana.

Uudella lailla kumotaan 17 päivänä toukokuuta 1991 annettu asunto-osakeyhtiölaki (809/1991) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen, jäljempänä *vanha laki*.

Uutta lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa perustettuun asunto-osakeyhtiöön, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan vanhan lain säännökseen tai muutoin tarkoitetaan vanhan lain säännöstä, sen sijasta sovelletaan sen tilalle tullutta uuden lain säännöstä.

2 §

Vähimmäisosakepääoma

Uuden lain 1 luvun 7 §:n 1 momentin säännöstä asunto-osakeyhtiön vähimmäispääomasta ei sovelleta aikaisemmin rekisteröityyn yhtiöön, jonka osakepääoma uuden lain tullessa voimaan on alle 2 500 euroa. Tällainen yhtiö ei kuitenkaan saa päättää

alentaa osakepääomaansa, jos se alentamisen jälkeen olisi alle 2 500 euroa.

3 §

Kunnossapitovastuu

Yhtiöllä on vanhan lain 78 §:ssä tarkoitettu kunnossapitovastuu sellaisista hanoista, joita koskeva kunnossapitovaatimus on tehty yhtiölle ennen uuden lain voimaantuloa.

4 §

Yhtiön perustaminen

Yhtiön perustamiseen ja rekisteröimiseen sovelletaan vanhaa lakia, jos perustamiskirja on allekirjoitettu ennen uuden lain voimaantuloa eikä tästä laista johdu muuta.

5 §

Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestykseen sisältyvän uuden lain vastaisen määräyksen sijasta noudatetaan uutta lakia, jollei tästä laista johdu muuta. Uuden lain vastaisen yhtiöjärjestyksen määräyksen muutos uuden lain mukaiseksi on ilmoitettava rekisteröitäväksi samalla, kun muu yhtiöjärjestyksen muutos ilmoitetaan rekisteröitäväksi. Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksen pinta-alatietoja ei tarvitse muuttaa uuden

lain mukaisiksi silloin, kun ilmoitetaan rekisteröitäväksi muu yhtiöjärjestyksen muutos.

Uuden lain voimaantulon jälkeen rekisteröitäväksi ilmoitettua uuden lain vastaista yhtiöjärjestyksestä ei voida rekisteröidä, ellei tästä laista johdu muuta.

Yhtiö voi uuden lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sen voimaantuloa, päättää yhtiöjärjestyksensä muuttamisesta uuden lain mukaiseksi noudattaen uutta lakia. Päätös voidaan ilmoittaa rekisteröitäväksi ennen uuden lain voimaantuloa ja rekisteröidä siten, että yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan samana päivänä kuin uusi laki.

Omien osakkeiden hankintaa tai lunastusta koskevaan päätökseen sovelletaan sellaista tiukempaa yhtiöjärjestyksessä määrättyä päätösvaatimusta, joka koskee vanhan lain 12 §:n 2 momentissa tarkoitetun omien osakkeiden lunastustarjouksen tekemistä.

6 §

Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin

Yhtiön osakepääoma ja osakkeen nimellisarvo voivat olla Suomen markan määräisiä, jos yhtiön perustamiskirja on allekirjoitettu ennen 1 päivää tammikuuta 2002. Osakepääoman ja nimellisarvon muuttamiseen euromääräisiksi sovelletaan, mitä osakeyhtiölain muuttamisesta annetun lain (824/1998) siirtymäsäännöksen 7 momentissa säädetään.

Jos osake on siirtynyt ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan yhtiöjärjestyksessä olevaan lunastuslausekkeeseen vanhan lain säännöksiä. Uuden lain voimaantulon jälkeen siirtyvää osaketta koskevaan uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettuun yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen sovelletaan uuden lain säännöksiä.

Jos osakkeen hankkimista rajoittava määräys on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa, on siihen sovellettava niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen uuden lain voimaantuloa. Sama koskee muuta kuin uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua osakkeen luovuttamista rajoittavaa määräystä, joka on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa.

Ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn asunto-osakeyhtiöön ja uuden lain 1 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuun osakeyhtiöön sovelletaan uuden lain 2 luvun 1 §:n ja 6 luvun 13 §:n sijasta osakeyhtiölain (624/2006) 3 luvun 1, 3 ja 4 §:ää. Ennen vuotta 1992 rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevaa määräystä osakkeiden tuotamasta äänimäärästä sovelletaan uuden lain 6 luvun 13 §:n 1 momentin estämättä.

7 §

Kirjanpidolliseen vasta-arvoon liittyvät oikeudet

Jos osakkeen tuottama oikeus määräytyy vanhan lain 4 §:n mukaisen kirjanpidollisen vasta-arvon perusteella, oikeuden perusteena pidetään uuden lain tultua voimaan sitä kirjanpidollista vasta-arvoa, joka osakkeella on ennen uuden lain voimaantuloa. Sellaisen oikeuden perustetta voidaan uuden lain tultua voimaan muuttaa ainoastaan muuttamalla yhtiöjärjestyksestä.

8 §

Osakekirja ja muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset

Osakekirja, osakeanti- ja osinkolippu, väli-aikaistodistus sekä osakeantitodistus, joka on pätevä uuden lain tullessa voimaan, on edelleen pätevä.

Osakekirja on täydennettävä sisällöltään uuden lain 2 luvun 7 §:n 2 ja 3 momentin mukaiseksi, jos se esitetään yhtiölle tai yhtiö luovuttaa sen hallustaan uuden lain tultua voimaan.

Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 rekisteröityyn yhtiöön ei sovelleta osakekirjaa koskevaa uuden lain 2 luvun 6 §:n 1 momenttia, ellei yhtiön kaikista osakkeista anneta uusia osakekirjoja.

9 §

Yhtiökokous

Jos yhtiökokouksen päätös on tehty ennen uuden lain voimaantuloa, päätettyyn asiaan ja

siihen liittyviin rekisteröinteihin sekä muihin menettelyihin sovelletaan vanhaa lakia, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos yhtiökokouksen päätös tehdään uuden lain tultua voimaan, kokouskutsuun, kokousasiakirjoihin sekä kokoukseen ilmoittautumiseen ja osallistumiseen sovelletaan uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa, jollei tästä laista muuta johdu.

Yhtiö voi uuden lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sen voimaantuloa, tehdä uuden lain 6 luvun 32—35 ja 37 §:ssä tarkoitetun päätöksen noudattaen uutta lakia. Jos päätös on ilmoitettava rekisteröitäväksi, ilmoitus voidaan tehdä ennen uuden lain voimaantuloa ja rekisteröidä siten, että päätös tulee voimaan samana päivänä kuin uusi laki. Muu päätös voidaan panna täytäntöön uuden lain tultua voimaan.

Uuden lain 6 luvun 18 §:n säännöstä aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun yhtiökokouksen koollekutsumista koskeva hakemus tehdään aluehallintovirastolle uuden lain tultua voimaan.

10 §

Hallituksen päätöksenteko valtuutuksen nojalla

Jos hallitus tekee yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla päätöksen ennen uuden lain voimaantuloa, päätettyyn asiaan ja siihen liittyviin rekisteröinteihin sekä muihin menettelyihin sovelletaan vanhaa lakia, jollei tästä laista johdu muuta.

Jos yhtiökokous on ennen uuden lain voimaantuloa päättänyt vanhan lain mukaisesta uusmerkinnästä, omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta taikka omien osakkeiden luovuttamista koskevasta valtuutuksesta hallitukselle, valtuutus oikeuttaa hallituksen lain voimaantulon jälkeen päättämään vastaavista toimenpiteistä uuden lain mukaisesti.

Yhtiökokous voi uuden lain vahvistamisen jälkeen uuden lain mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista, optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta, osakepääoman korottamisesta,

osingon tai vapaan oman pääoman rahaston jakamisesta taikka omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta lain voimaantulon jälkeen. Menettelyyn yhtiökokouksessa sovelletaan tällöin uutta lakia jo ennen sen voimaantuloa lukuun ottamatta kokouskutsun toimittamistapaa ja -aikaa sekä asiakirjojen nähtävillä pitämisen tapaa koskevia säännöksiä.

11 §

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Uuden lain toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan sellaisen tilikauden tarkastukseen, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastuslaissa (459/2007) tarkoitettua tilintarkastajaa, yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otettujen tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevien määräysten perusteella yhtiön on valittava toiminnantarkastaja tai tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastaja ja tilintarkastusta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten katsotaan koskevan tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta. Jos yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun määräyksen perusteella yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiö ei ole velvollinen valitsemaan toiminnantarkastajaa. Yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilinpäätöksen laatimisen ajankohtaa koskevan määräyksen sijasta sovelletaan kirjanpitolain (1336/1997) 3 luvun 6 §:n säännöstä tilinpäätöksen laatimisajankohdasta.

12 §

Erityinen tarkastus

Uuden lain 9 luvun 13 §:n 3 momentin säännöstä aluehallintoviraston päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta sovelletaan, kun erityistä tarkastusta koskeva hakemus tehdään aluehallintovirastolle uuden lain tultua voimaan.

13 §

Vararahasto

Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 syntynyt vararahasto on esitettävä asunto-osakeyhtiön omassa pääomassa sen ehtoja vastaavalla tavalla.

Jos vararahasto on sidottua pääomaa, sovelletaan sen alentamiseen, mitä osakepääoman alentamisesta säädetään uuden lain 11 ja 17 luvussa, lukuun ottamatta 17 luvun 1 §:n 1 momentin toista virkettä ja 6 §:ää.

Osakepääomaa voidaan korottaa siirtämällä varoja myös sellaisesta vararahastosta, joka sen ehtojen mukaan on sidottua pääomaa, noudattaen uuden lain 15 luvun säännöksiä rahastokorotuksesta. Tällaista osakepääoman korotusta ei oteta huomioon uuden lain 17 luvun 2 §:ää sovellettaessa.

14 §

Tilinpäätös ja toimintakertomus

Uuden lain 10 luvun 5—10 §:ää sovelletaan viimeistään siltä tilikaudelta, joka alkaa lain tultua voimaan. Yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilintarkastuskertomuksen antamisen ajankohtaa koskevan määräyksen sijasta sovelletaan tilintarkastuslain 15 §:n säännöstä tilintarkastuskertomuksen antamisajankohdasta.

15 §

Pääomalaina

Jos sopimus vanhan lain mukaisesta pääomalainasta on tehty ennen uuden lain voimaantuloa, laina katsotaan pääomalainaksi myös uutta lakia sovellettaessa. Jollei toisin sovita, sellaiseen lainaan sovelletaan uuden lain 16 luvun 1 §:n 1 momentin mukaisten maksuehtojen sijasta edelleen osakeyhtiölain voimaan tullessa voimassa olleen osakeyhtiölain (734/1978) 5 luvun 1 §:n 1 momentin mukaisia maksuehtoja konsernitaseeseen perustuvia maksurajoituksia lukuun ottamatta. Lainaan sovelletaan kuitenkin uuden lain 16 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista vakuuden antamista koskevaa kieltoa.

16 §

Varojen jakaminen

Velvollisuuteen palauttaa yhtiöstä laittomasti jaetut varat sovelletaan vanhaa lakia, jos jako pannaan täytäntöön ennen uuden lain voimaantuloa.

Jos yhtiön taseessa on aktivoituja perustamismenoja, jotka poistetaan ennen 31 päivää joulukuuta 2004 voimassa olleiden kirjanpitolain säännösten mukaan vaikutusaikanaan, niitä vastaava määrä otetaan uuden lain 11 luvun 5 §:ää sovellettaessa huomioon jakokelvottomana eränä.

17 §

Sulautuminen

Sulautumiseen sovelletaan vanhaa lakia, jos sulautumissuunnitelma ilmoitetaan rekisteröitäväksi ennen uuden lain voimaantuloa. Muussa tapauksessa sulautumiseen sovelletaan uutta lakia.

18 §

Yhtiön purkaminen

Ennen uuden lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen perustuva selvitystila tai rekisteristä poistaminen pysyy edelleen voimassa, ja siihen sovelletaan vanhaa lakia. Yhtiökokouksen päätökseen perustuva selvitystila voidaan kuitenkin uuden lain tultua voimaan päättää lopettaa siten kuin uuden lain 22 luvun 19 §:ssä säädetään.

19 §

Päätöksen pätemättömyys

Ennen uuden lain voimaantuloa tehdyn päätöksen pätemättömyyttä koskevan moitekanteen tai muun vaatimuksen käsittelemiseen ja ratkaisemiseen sovelletaan vanhaa lakia, jollei tästä laista johdu muuta.

20 §

Vahingonkorvaus

Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen uuden lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan vanhaa lakia.

21 §

Riitojen ratkaiseminen

Välimiesmenettelyä koskevaan määräykseen, joka on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan vanhaa lakia.

Helsingissä 22 päivänä joulukuuta 2009

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

22 §

Vanhan lain aikana annettu laina

Jos asunto-osakeyhtiöllä on uuden lain voimaan tullessa vanhan lain 76 §:n 3 momentin mukaisesti annettu laina, siihen ei sovelleta uuden lain 11 luvun 7 §:ää, jos laina tai vakuus on annettu ennen uuden lain voimaantuloa eikä sen ehtoja muuteta uuden lain voimaantulon jälkeen.

23 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

Oikeusministeri *Tuija Brax*