

9.10.2025

EOAK/4945/2025

Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Maija Sakslin

Esittelijät: Esittelijäneuvos Susanna Wähä ja esittelijäneuvos Jarmo Hirvonen

LAUSUNTO ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN AJANTASAISTAMISEKSI ASETETUN TYÖRYHMÄN MIETINNÖSTÄ

Tausta

Oikeusministeriö on pyytänyt eduskunnan oikeusasiamieheltä lausuntoa asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä.

Työryhmä ehdottaa osakehuoneiston hallintaanoton perusteita täydennettäväksi sekä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan havaittuihin ongelmiin että muihin taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi. Hallintaanottomenettelyä ehdotetaan kehitettäväksi muun muassa lisäämällä lakiin säännökset hallintaanoton edellytyksenä olevan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköisestä tiedoksiannosta.

Asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon edistämiseksi selvitystilaa ja yhtiön kiinteistö- ja rakennusomaisuuden luovuttamista koskevaa erityistä päätöksentekomenettelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kevennettäväksi. Yhtiön keinoja vastata rakennemuutoksesta johtuviin haasteisiin ehdotetaan parannettavaksi helpottamalla osakehuoneiston vastikeperusteen muuttamista huoneiston käyttötarkoitusta muutettaessa sekä selventämällä yhtiön omien osakkeiden hankkimista koskevia säännöksiä.

Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että päätösvalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin olisi ensisijaisesti yhtiökokouksella. Lakiin ehdotetaan lisäksi säännöksiä konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksista osakehuoneiston hallintaoikeuden ja osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta. Lakiin ehdotetaan lisäksi sen ajantasaisuuden varmistamiseksi tehtävän useampia muita muutoksia.

En ole arvioinut säännöskohtaisesti työryhmämuistiota. Esitän lausuntonani vain eräiden keskeisempien ehdotusten osalta seuraavan.

Yleiset kommentit

Oikeusasiamiehen tehtävänä on valvoa perus- ja ihmisoikeuksien toteutumista Suomessa. Tämä valvonta liittyy nimenomaan viranomaisen ja muiden julkista tehtävää hoitavien tahojen toimintaan. Oikeusasiamiehen valvontavalta ei ulotu yksityishenkilöiden tai puhtaasti yksityisten toimijoiden menettelyyn, ellei kysymys ole julkisen vallan käytöstä tai julkisen tehtävän hoitamisesta. Oikeusasiamies voi kuitenkin antaa lausuntoja lainsäädäntöhankkeista, joissa on kysymys yksityisen toiminnan sääntelystä, koska lainvalmistelu ja siihen liittyvien perus- ja ihmisoikeuskysymysten arviointi kuuluvat oikeusasiamiehen valvontavallan piiriin. Oikeusasiamies antaa lausuntoja eduskunnan valiokunnille ja osallistuu asiantuntijana lainsäädäntötyöhön erityisesti silloin, kun käsitellään perus- ja ihmisoikeuksiin liittyviä kysymyksiä.

Nyt kysymyksessä olevassa lainsäädäntöhankkeessa on lukuisia ennen muuta omaisuuden- ja kotirauhan suojaan liittyviä perusoikeuksien kannalta jännitteisiä ehdotuksia.

Omaisuudensuojaa koskeviin arviointeihin liittyy keskeisesti oikeutettujen odotusten suoja, joka voi aktualisoitua esimerkiksi osakehuoneiston käyttötarkoitusta ja vastikeperustetta muutettaessa jäljempänä kohdassa 4 selostettavin tavoin. Oikeutettujen odotusten suoja voi liittyä myös lyhytvuokrauksen rajoittamiseen tai yhtiöjärjestyksessä olevaan lunastuslausekkeen käyttöalan luonnosteltuun laajentamiseen.

Mietinnön sisältämillä ehdotuksilla rajoitettaisiin siis jo hankitun omaisuuden käyttöä ja tosiasiallisia luovutusmahdollisuuksia tavalla, joka ei ole ollut ennakoitavissa omaisuutta hankittaessa.

Asuinhuoneiston lyhytvuokraus

Mietinnössä on ehdotettu osakehuoneiston yhtiön hallintaanottamista koskevan 8 luvun 2 §:n 1 momentin muuttamista lisäämällä säännökseen uusi 4 kohta, jonka mukaan hallintaanoton perusteena voisi olla asuinhuoneiston lyhytaikainen vuokraus, jos siitä aiheutuu yhtiölle ja osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa.

Säännöksessä, asunto-osakeyhtiölaissa tai muissakaan säädöksissä ei ole määritetty, mitä lyhytvuokrauksella tarkoitetaan.

Mietinnön mukaan nimenomainen määritelmä ei olisi tarpeen sen vuoksi, että hallintaanottooperusteen soveltamisen kannalta erityistä merkitystä on lähinnä käytöstä aiheutuvalla asuinkäytöstä poikkeavalla merkittävällä lisäkustannuksella tai muulla haitalla. Kuitenkin mietinnössä on todettu, että säännöksessä tarkoitettua haittaa voinee yleensä aiheutua vain asuinhuoneiston toistuvasta lyhytvuokrauksesta.

Pidän tärkeänä, että sääntelyn kehittämisessä otetaan huomioon toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset. Omaisuudensuojan näkökulmasta pidän epävarmana sitä, ovatko asuminen ja majoitustoiminta, siis vain kaksi kategoriaa, edes riittävät määriteltäessä muuttuneessa toimintaympäristössä tapahtuvia asuntojen lyhytaikaisluovutuksia.

Uusien asunto-osakeyhtiöiden perustamisessa olisi mahdollista yhtiöjärjestyksessä ottaa kantaa asuinhuoneistojen käytön sallittavuuteen erilaisiin käyttötarkoituksiin. Asuinhuoneistojen käyttötarkoitukset ja niiden vaikutukset niin saman asunto-osakeyhtiön sisällä kuin ympäröivässä maankäytössä on mahdollista suunnitella myös ennakkollisesti kehittämällä asemakaavassa annettavia määräyksiä asumisen osalta.

Olen samaa mieltä mietinnössä esitetyn kanssa siitä, että olisi ongelmallista asettaa asunto-osakeyhtiölakiin lyhytvuokrauksen ennakkollisia kaavamaisia rajoituksia (esim. x vuorokautta kalenterivuodessa) ja rajoitusten valvonta edellyttäisi tapauksesta riippuen merkittävää työtä asunto-osakeyhtiön johdolta.

Valvonta edellyttäisi joka tapauksessa asunto-osakeyhtiöltä jatkuvaa seurantaa siitä, missä määrin kussakin osakehuoneistossa vierailee eri aikoina lyhytvuokralaisia ja osakkeenomistajalta jonkinlaista säännöllistä ilmoitusvelvollisuutta yhtiölle lyhytvuokrauksesta esimerkiksi sen arvioimiseksi pysyykö lyhytvuokraus rajoituksen mukaisena. Lisäksi rajoituksen valvomiseksi yhtiön johdon tulisi ilmeisesti myös jatkuvasti seurata, etteivät rajoitukset (x vuokrauskertaa tai vuorokautta vuodessa) ylity, minkä lisäksi tällaisten rajoitusten ylittyminen tulisi olla mahdollista osoittaa toteen mahdollisessa hallintaanottoa koskevassa moiteoikeudenkäynnissä.

Jos mahdolliset kiellot ja rajoitukset koskisivat vain ammattimaista käyttöä, taloyhtiön tulisi ilmeisesti jatkuvan valvonnan järjestämiseksi selvittää kunkin lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan osalta, miten toiminta on järjestetty.

Pidän työryhmän tavoin ongelmallisena ja lisäksi toteuttamiskelvottomana ehdotusta, että osakehuoneiston hallintaanottooperusteet kytkettäisiin mietinnössä esille tuodulla tavalla rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Yksistään edellä esiintuodut huoneiston käytön ajalliseen ja laadullisiin käyttötapoihin liittyvät valvonnan järjestämistä koskevat näkökulmat edellyttäisivät toimenpiteitä asunto-osakeyhtiön ja osakkaan lisäksi myös rakennusvalvontaviranomaiselta. Tällöin asunto-osakeyhtiölle tuleva haitta ja mahdolliset merkittävien lisäkustannusten arviointi ei olisi asunto-osakeyhtiön harkinnassa, vaan rakennusvalvontaviranomainen olisi toimivaltainen harkitsemaan haittaa ja kustannuksia itsenäisesti.

Olen ratkaisussani rakennusvalvonnan menettelyä koskevassa ratkaisussani 26.11.2024 ([EOAK/5555/2023](#), EOAK/5670/2023, EOAK/2813/2024) kiinnittänyt huomiota asunnon lyhyt vuokrauksen ja rakennusvalvonnan valvontatoimien lainmukaisuuteen. Olen korostanut sääntelyn puutteellisuus huomioon ottaen, että rakennusvalvontaviranomaisen toimintaa ohjaava hallinnon lakisidonnaisuus edellyttää, että valvontatoimien tulisi perustua tapauskohtaiseen harkintaan myönnetyn rakennusluvan ja kaavallisen tilanteen vastaavuuden arviointiin suhteessa kiinteistöllä harjoitettavaan toimintaan. Lisäksi valvontatoimiin ryhtymisen edellytyksiä tulisi harkita oikeuskäytännössä esiintyvien kriteerien valossa kokonaisuutena.

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

Lain 6 luvun 35 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan kaikkien osakkeenomistajien suostumusta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ei tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattaa vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan osakeryhmän osakkeenomistajan osakkeista ja äänistä.

Esimerkiksi etätyön lisääntyminen ja muutokset kaupunkirakenteessa aiheuttavat tilanteita, joissa pitkään tyhjillään olleita asuintalossa sijaitsevia liike- ja toimistohuoneistoja halutaan muuttaa asunnoiksi. Liike- ja toimistohuoneistojen vastike on tavanomaisesti yhtiöjärjestyksissä määrätty 1,5 tai 2 kertaa korkeammaksi kuin asuinhuoneistojen vastike. Mietinnössä siis ehdotetaan, että vastike voitaisiin määräenemmistön äänin laskea asuntojen vastikkeen tasolle, mikäli liike- tai toimistotilan käyttötarkoitus muutetaan asunnoksi. Koska asuinhuoneistojen neliöhinnat ovat nykyisin selvästi korkeammat kuin toimistojen neliöhinnat, saisi omistaja toivomallaan yhtiöjärjestyksen muutoksella hyväkseen huomattavan huoneiston arvonnousun. Samalla muut osakkeenomistajat joutuisivat maksamaan suhteessa enemmän vastiketta.

Kiinteistösijoittajalle yhtiöjärjestyksen muutos, joka mahdollistaa huoneiston tai huoneistojen käyttötarkoituksen muutoksen asunnoiksi, voi olla yhtä tuottoisa kuin paljon rakennusoikeutta mahdollistavan asemakaavan saaminen rakennusliikkeen hankkimalle pellolle tai joutomaalle. Kaavamuutokseen liittyy kuitenkin lakiin perustuva hinta, joka rakennusliikkeen on maksettava kunnalle, sekä vuorovaikutteinen laatimisprosessi, jossa kuntalaisilla on mahdollisuus vaikuttaa elinympäristönsä muutoksiin. Vastaavaa maksumekanismia ei ole ehdotettu asunto-osakeyhtiölakiin. Maksun saamisen sijaan asunto-osakeyhtiö menettäisi tuloja, jos vastikeperusteen laskeminen ei enää vaatisi kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Nykyisin yksikin osakas voi torjua tällaisen hankkeen.

Asunto-osakkeen arvo määräytyy paitsi huoneiston, rakennusten ja tontin fyysisten ominaisuuksien myös osakkeen juridisten ominaisuuksien perusteella. Juridiset ominaisuudet määräytyvät yhtiöjärjestyksen mukaan. Vastikkeen määräytymisen perusteet ja niiden pysyvyys ovat osakkeen juridisista ominaisuuksista keskeisimpiä. Ostaessaan osakkeen asunto-osakeyhtiöstä, jossa on lukuisia korkeavastikkeisia liike- ja toimistotiloja, osakas on voinut nykyisen lain luomien oikeutettujen odotusten pohjalta lähteä siitä, ettei näiden tilojen vastike milloinkaan laske asuinhuoneistojen tasolle, ellei hän anna siihen suostumustaan. Tällä perusteella hän on voinut tehdä arvioita oman asuntonsa tulevasta vastiketasosta. Nyt luonnosteltu säännös veisi tältä osin ratkaisuvallan yksittäiseltä osakkaalta ja saattaisi romuttaa ne arviot, joiden perusteella osakas on sijoittanut varallisuuttaan kyseiseen asunto-osakeyhtiöön ja arvioinut taloudellista kantokykyään esimerkiksi asumisensa tai vuokraustoimintansa kustannuksiin liittyen.

Sopimusten, yhtiöjärjestysten ja muiden sitovien taloudellisten järjestelyjen sitovuus ja pysyvyys kytkeytyvät perusteltujen odotusten oikeudelliseen suojaamiseen (PeVL 102/2022 vp, s. 4, PeVL 42/2006 vp, s. 4/I, PeVL 21/2004 vp, s. 3/I ja PeVL 33/2002 vp, s. 3/I) tavalla, joka edellyttää luonnostellun lainkohdan tarkempaa arviointia asian jatkovalmistelussa.

Pidän tarpeellisena, että jatkovalmistelussa huomioidaan tarpeellisilta osin edellä esittämäni mielestäni merkitykselliset havainnot.

Totean vielä seuraavan.

Asumiseen ja asunnon valitsemiseen liittyy monia tekijöitä, joiden merkitystä asunto-osakeyhtiölain kehittämistä koskevassa mietinnössä ei kaikilta osin ole tunnistettu. Kiinnitän huomiota myös ympäristöperusoikeuden ja kunnallisen itsehallinnon olemassaoloon tämän sääntelyn kehittämisessä.

Suomessa rakentamista ohjaa suunnittelun ensisijaisuuden periaate, jossa lähtökohtana on, että aiottu rakentaminen perustuu kaavaan, jonka laatimiseen kunnalla on yksinoikeus. Yksityiskohtaisessa kaavassa ratkaistaan muun ohella rakentamisen määrän lisäksi myös rakentamiskohteiden käyttötarkoitus.

Maankäytön suunnittelua ohjaavassa alueidenkäyttölaissa (132/1999) kaavoitusprosessi on säädetty vuorovaikutteiseksi. Laki velvoittaa kuntaa järjestämään suunnittelun sekä tiedottamaan siitä niin, että suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavoituksen ominaispiirre on, että kaava muuttuu vain kaavaa muuttamalla. Näin ollen asemakaavassa rakennukselle osoitettu käyttötarkoitus muuttuu toiseksi vain kaavaa muuttamalla edellä mainitun vuorovaikutteisen prosessin jälkeen. Yksittäistapauksessa käyttötarkoitusta voi olla mahdollista muuttaa lupamenettelyn jälkeen, josta säädetään rakentamislaisissa. Molemmissa tapauksissa suunnitellun käyttötarkoituksen toteutuminen tai käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttävät kunnan myötävaikutusta. Kuntalaisten ja kiinteistönomistajien näkökulmasta merkityksellistä on myös, että edellä mainittuihin menettelyjen jälkeen tehtäviin päätöksiin liittyy mahdollisuus muutoksenhakuun.

Mietinnössä ehdotetut muutokset asunto-osakeyhtiölakiin osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutoksesta kytkeytyvät olennaisesti asemakaavoituksen merkitykseen ja asemakaavan pysyväksi mielletyn sisällön muuttamiseen ohi kunnallisen päätöksentekomenettelyn. Mielestäni mietinnössä ei ole näitä näkökohtia riittävästi käsitelty eikä otettu huomioon.

Lunastuslauseke

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan olettamasaännöstä lunastusoikeuden alasta ehdotetaan muutettavaksi siten, että lunastusoikeus koskisi osakkeen omistusoikeuden siirtojen ohella myös osakkeen määräosan omistusoikeuden siirtoja. Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaista säännöstä lunastuslausekkeen soveltamisesta osakkeen määräosan siirtoon, mutta vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan lunastuslauseke ei oikeuta lunastukseen silloin, kun osakeryhmästä siirretään vain murto-osa.

Työryhmä on perustellut luonnostelemaansa säännöstä lähinnä sillä, että lunastusoikeus osakkeiden määräosaan on ainoa käyttökelpoinen keino sen varmistamiseksi, ettei lunastuslausekkeen tavoitteita voida kiertää peräkkäisillä määräosien luovutuksilla. Avoimeksi jää, missä määrin määräosaisia luovutuksia käytännössä tehdään juuri sen vuoksi, että lunastuksilta välttyttäisiin. Sen sijaan muista syistä tapahtuvat määräosaiset luovutukset ovat käsittääkseni suhteellisen yleisiä eikä lunastusoikeuden ulottaminen niihin vaikuta tarkoituksenmukaiselta.

Nähdäkseni lainsäätäjän tehtävänä ei lähtökohtaisesti ole arvioida osakkeenomistajan disponointivallan motiiveja tai omistuksen jakamisen perusteita. Lainsäätäjälle ei kuulu sen arviointi, milloin perustuslain suojaa nauttivan omistuksen luovuttaminen esimerkiksi verosuunnitteluun liittyvistä syistä - tai mistä tahansa muusta syystä - pienissä erissä jollekin toiselle on epätarkoituksenmukaista.

Ehdotus on merkityksellinen perustuslaissa turvatun omistuksensuojan kannalta. Lunastusoikeuden luonnosteltu laajentaminen kaventaisi omistusoikeuteen kuuluvaa disponointivaltaa, koska määräosankin luovuttaminen voisi johtaa ulkopuolisen lunastajan ei-toivottuun interventioon toisin kuin nykyisin.

Luonnosteltu mahdollisuus lunastaa osakkeen määräosa olisi omiaan luomaan epätarkoituksenmukaisia yhteisomistussuhteita, joissa yhteisomistajat eivät välttämättä edes tunne toisiaan, ja joissa osaomistajia voitaisiin puolin ja toisin painostaa maksamaan ylihintaa siitä, että toisesta tai muista yhteisomistajista päästään eroon. Asunto-osakeyhtiössä kysymys on yleisimmin ihmisten kodeista. Tyypillinen määräosainen osakkeen luovutus liittyy parisuhteen tai muun yhteisasumissuhteen päättymiseen tilanteessa, jossa pois muuttava taho myy osuutensa osakkeista entiselle kumppanilleen. Mikäli kuka tahansa asunto-osakeyhtiön osakas pääsisi tällaisessa tilanteessa lunastusoikeuttaan käyttämällä ”valtaaman nurkan toisen asunnosta”, voisi tilanne muodostua kestävämmäksi. Yhteisomistus voisi vaikuttaa haitallisesti myös mahdollisuuteen osallistua päätöksentekoon yhtiökokouksessa. Työryhmän viittaus siihen, että yhteisomistussuhteen purkaminen voidaan viimekädessä järjestää yhteisomistussuhteita koskevan lain perusteella ei poista ehdotukseen liittyviä ongelmia ja on omiaan kuormittamaan tuomioistuimia ja aiheuttamaan tarpeettomia kustannuksia.

Kiinnitän huomiota siihen, että työryhmä kritisoi voimakkaasti korkeimman oikeuden ratkaisua 2017:2, jonka sisältämästä oikeusohjeesta seuraa, että lunastuslauseke ei sovellu tilanteessa, jossa luovutuksen kohteena on määräosa osakeryhmästä, josta myös aiemmalle osakkeenomistajalle jää määräosa luovutuksen jälkeen. Nähdäkseni korkeimman oikeuden ratkaisu osoittaa perusoikeusmyönteisempää ja pragmaattisempaa laintulkintaa kuin työryhmän mietintö.

Asian jatkovalmistelussa tämänkin ehdotetun säännöksen suhdetta perustuslaissa turvattuun omaisuudensuojaan on perusteltua arvioida huolellisesti.

Kiinnitän tässä yhteydessä huomiota myös siihen, että esitetyn lainkohdan viimeisen momentin mukaan ”lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa”. Mielestäni tässä yhteydessä momentin sanamuotoa tulisi selvyiden vuoksi tarkentaa niin, että lunastushinnan maksu tehdään yhtiölle eikä hallitukselle.

Yhtiökokousta koskevat säännökset

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:ää ehdotetaan muutettavaksi osakkeenomistajan yhtiökokoukseen osallistumisen osalta niin, että pykälästä poistettaisiin kokonaan ensimmäinen momentti, joka ilmaisee osakeyhtiöoikeudellisen perussäännön, jonka mukaan ”jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen”.

Kysymys on siis osakkeenomistajalle kuuluvasta oikeudesta käyttää omistukseen perustuvaa päätäntävaltaa yhtiökokouksessa. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on siis nykyisin kytketty nimenomaan omistamiseen, mitä sinänsä voitaneen pitää itsestään selvänä lähtökohtana kaikissa osakeyhtiöissä.

Lainkohdan 2 momenttia on ehdotettu muutettavaksi niin, että oikeus osallistua yhtiökokoukseen olisi sillä, joka on yhtiökokousta edeltävänä päivänä merkittynä osakkeenomistajaksi osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

Tiedossani on, että merkinnät Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä huoneistotietojärjestelmässä eivät välttämättä vastaa todellista omistajatilannetta merkittävien omistajanvaihdoksen rekisteröintien viiveiden vuoksi. Ilmeisesti luonnostellun lainmuutoksen taustalla on kuitenkin ajatus muokata pykälää paremmin vastaamaan nykyistä yhtiökokouksekäytäntöä, joka on yleistynyt osakekirjojen sähköistämistä koskeneen lainmuutoksen jälkeen.

Yhtiökokouksissa otetaan lähtökohdaksi sähköinen omistajamerkintä, vaikka osake olisi jo kuukausia aikaisemmin tehdyllä kaupalla tai muulla omistusoikeuden luovutuksella siirtynyt pois rekisteriin merkityltä omistajaltaan. Koska rekisterimerkinnän tekeminen uudelle omistajalle kestää Maanmittauslaitoksessa useita kuukausia kaupanteosta, käytännössä menetellään niin, että entinen omistaja antaa kaupanteon yhteydessä uudelle omistajalle valtakirjan, jolla uusi omistaja voi osallistua yhtiökokouksiin rekisterimerkintää odoteltaessa. Käytäntöä voidaan arvostella, sillä entisellä omistajalla ei nähdäkseni ole yksinomaan omistajalle kuuluvaa oikeudellista asemaa, jonka perusteella hän voisi pätevästi antaa valtuutusta. Olennaista toki on, että järjestely johtaa oikeaan lopputulokseen ja osakkeenomistaja voi osallistua yhtiökokoukseen, vaikka entinen osakkeenomistaja onkin vielä merkitty rekisteriin omistajaksi.

Näennäisestä harmittomuudesta huolimatta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 § luonnostellussa muodossa hämärtäisi mielestäni sitä lähtökohtaa, että vain osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti a) oikeus osallistua yhtiökokoukseen tai b) antaa valtakirja toiselle ääni- ja puhevallan käyttämiseksi yhtiökokouksessa. Myös osakkeen luovutuksen ja rekisterimerkinnän tekemisen välisenä aikana sanotun oikeuden tulisi kuulua osakkeen tosiasiallisesti omistavalle osakkeenomistajalle. Luonnosteltu säännös antaisi kuitenkin osallistumisoikeuden entiselle osakkeenomistajalle. Koska entisellä osakkeenomistajalla ei välttämättä ole oikeutta antaa valtakirjaa toiselle, vaikuttaa siltä, että säännöksen muotoilu edellyttää asian jatkovalmistelussa vielä tarkempaa arvioita.