

JUHLAJULKAISU

KAARLO JUHO
STÅHLBERG

1865 · 28/1 · 1945

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

**TYRVÄÄN KIRJAPAINO OY
VAMMALA 1943**

ISBN 978-951-855-881-4 (PDF)

Perustaja- ja Kunniajäsenelleen, Presidentti

Kaarlo Juho Ståhlbergille

hänen täyttäessään kahdeksankymmentä vuotta

Kunnioittavasti

Suomalainen Lakimiesyhdistys

28 päivänä tammikuuta 1945

Ilmari Caselius

Asunto-osakeyhtiön käsitteestä

I.

Suomen oikeudessa on luotu omintakeinen osakeyhtiötyyppi, jolla ei ole vastinetta muiden maiden osakeyhtiölainsäädännössä. Sittenkun ajatus asunto-osuuskunnasta oli käytännöllisesti katsoen ajautunut karille pääasiassa puutteellisen lainsäädännön vuoksi, eikä asuntoyhdistyksestäkään tullut mitään sen johdosta, että meillä ei ollut sen edellytyksiä, lakia taloudellisista yhdistyksistä, lähdettiin lainsäädännössämme kokonaan uusille urille. Alettiin nimittäin kehittää osakeyhtiölainsäädäntöä jo syntyneen käytännön perusteella. Helmikuun 5 päivänä 1926 annettiin asunto-osakeyhtiöistä laki (AOYL), joka lopullisesti toi oikeutemme sen asunto-osakeyhtiömuodon, mikä käytännössä on levinnyt varsin laajalle. Uuden yhtiömuodon leviämistä eräät verohelpotukset tosin ovat osaltaan edistäneet, mutta joka tapauksessa tässä meitä kohtaa elinvoimainen säännöstö, jolla on omat muista osakeyhtiöistä poikkeavat säännöksensä. On sen vuoksi luonnollista, että näitä pyritään kehittämään edelleen.

Tärkeänä kysymyksenä, jota voidaan pitää luonteeltaan peruskysymyksenä, on asunto-osakeyhtiön ja muun osakeyhtiön välinen rajankäynti. Kiinteiden rajojen vetäminen eri yhtiömuotojen välille on sitä tärkeämpää, mitä huomattavampia taloudellisia ja oikeudellisia seuraamuksia liittyy kumpaankin yhtiötyyppiin. Vielä suuremman merkityksen tämä kysymys saa, jos luodaan niiden lisäksi uusi

asunto-osakeyhtiömuoto, yleishyödyllinen asunto-osakeyhtiö, joka verotuksessa ja lainoituksessa saa erikoisaseman.

AOYL 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta, missä huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta eninosa on varattu osakkeenomistajille asuntohuoneistoiksi, ja jonka yhtiön jokainen osake, yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa, tuottaa oikeuden hallita määrättyä rakennuksessa olevaa asunto- tai liikehuoneistoa. Tässä määritelmässä ei mainita, että toiminimen tulee ilmaista yhtiön luonne asunto-osakeyhtiönä, ts. että toiminimessä tulee olla nimitys asunto-osakeyhtiö. Vaatimus tästä on kuitenkin lain 3 §:ssä, jossa tämän lisäksi esitetään muitakin tälle yhtiötyypille luonteenomaisia seikkoja (ks. eritt. 5 kohtaa). KaupparekisteriA:n 10 §:n 4 mom:ssa velvoitetaan ilmaisemaan toiminimessä yhtiön luonne: »Jos yhtiö on asunto-osakeyhtiö, on tämä ominaisuus ilmaistava. Älköön muun yhtiön toiminimeen pantako mitään, joka osoittaisi sen olevan asunto-osakeyhtiö.»

Viimeksi mainittua säännöstä lienee tulkittava siten, että niin yhtiöjärjestykselle vahvistusta myönnettäessä kuin yhtiötä kaupparekisteriin merkittäessäkin on ex officio harkittava, onko yhtiö materiaalisesti katsoen asunto-osakeyhtiö. Jos niin on asian laita, on tämä ominaisuus ilmaistava toiminimessä. Asunto-osakeyhtiötä ei siten ole lupa salakuljettaa kaupparekisteriin muuna yhtiönä, eikä myöskään päinvastoin. Mutta jos viranomainen olisi harkinnut asian väärin, on kysymys ratkaistu lopullisesti.

Jos sellainen osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestys täyttää AOYL:n vaatimukset, on rekisteröity ennen AOYL:n voimaantulemista, siis ennen 1. 3. 1926, on lain 10—24 §:n säännöksiä siihen sovellettava, mutta jos osakeyhtiö on rekisteröity muuna osakeyhtiönä sanotun päivän jälkeen, on vain AOYL:n analoginen soveltaminen mahdollinen. Kuinka pitkälle tässä saatetaan mennä, on tulkintakysymys, mutta sängen epäiltävää on, voitaisiinko esim. lain 16 ja 19 §:ää soveltaa näihin osakeyhtiöihin. Voi siis joskus käydä siten, että ero kahden samanlaisen yhtiön välillä syntyy pelkästään muodolli-

sella perusteella, nimittäin sen nojalla, onko nimitys asunto-osakeyhtiö otettu toiminimeen.

Kun toiminimelle annetaan näin ratkaiseva merkitys, voitaneen päinvastoin väittää, että asunto-osakeyhtiön rakennuksessa vastoin yhtiöjärjestystä toimeenpantu tosiasiallinen muutos, esim. asuntohuoneiston muuttaminen liikehuoneistoksi, ei vie asunto-osakeyhtiöltä pois sen erikoisluonnetta, vaikka tämän muutoksen johdosta huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa ei enää olisi-kaan varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi. Näin ollen yhtiö voi pysyä muodollisesti asunto-osakeyhtiönä, vaikka sen omistama rakennus sisältäisikin yksinomaan liikehuoneistoja.

Samanlaisia kvasiasunto-osakeyhtiöitä ovat yhtiöt, joissa kaikki parhaat ja tuottoisimmat huoneistot ovat yhtiön omistamia liikehuoneistoja. Myöskään ns. yhdenmiehen asunto-osakeyhtiöt eivät vastaa lainsäätäjän mielikuvaa asunto-osakeyhtiöistä, vaikka ne muodollisesti ovatkin sellaisia. Vieläpä voidaan sanoa, että valtava enemmistö viime vuosien rakennusten tuottajista on yksinäisiä yksityisyrittäjiä, jotka ovat valinneet tämän yhtiömuodon itselleen edullisena. Suuri osa asunto-osakeyhtiöitä purjehtii siten, materiaalisesti katsoen, väärällä lipulla.

Edellisen perusteella voidaan todeta asunto-osakeyhtiön muuttuvan muuksi osakeyhtiöksi vain, jos sen yhtiöjärjestystä muutetaan siten, että tämä nimitys siltä poistetaan. Lain kanta, joka ei anna ratkaisuvalltaa tosiasiallisille, vaan muodollisille perusteille, on kuitenkin kolmannen miehen oikeutta ajatellen turvallinen. Sekä luotonantajalle että yksityiselle osakkeenomistajalle ei niin ollen koidu ikäviä yllätyksiä. Yhtiöjärjestyksen vahvistamista haettaessa kauppa- ja teollisuusministeriö harkitsee siis sitovasti, onko yhtiötä AOYL:n ja erityisesti sen 1 ja 3 §:n mielessä pidettävä asunto-osakeyhtiönä vai tavallisena osakeyhtiönä, jolla ei ole ensinmainitun erikoisluonnetta. Jos yhtiö myönteisen päätöksen johdosta rekisteröidään asunto-osakeyhtiönä, voi tertiös tähän luottaa ja toimia sen mukaan. Jos lainsäätäjä olisi ottanut toisen kannan, voisi kysy-

mys joutua aina yhä uudelleen harkittavaksi ja tertiuksen oikeus erilaisesta harkinnasta riippuen vaaranalaiseksi. Lainsäätäjän valinta tuntuu siten myös de lege ferenda oikeaan osuneelta.

II.

Lainsäädännössä tavallisesti rinnastetaan asunto-osakeyhtiöön sellainen kiinteistöyhtiö, josta mainitaan AOYL 25 §:ssä, ts. asuntotarkoitusta varten perustettu osakeyhtiö, joka on rekisteröity ennen AOYL:n voimaan tulemistä eli ennen 1. 3. 1926, jos huoneistot yhtiön rakennuksessa yhtiökokouksen päätöksen tai yhtiöjärjestyksen mukaan on varattu osakkeenomistajille niinkuin lain 1 §:ssä sanotaan. Kosketellussa 25 §:ssä rajoitetaan AOYL:n säännösten soveltaminen kuitenkin vain lain 10—24 §:iin — 1—9 §:iä ei siten sovelleta näihin yhtiöihin. Kuitenkin saatetaan yleisen OYL:n periaatteitten nojalla tulla samaan tulokseen; esim. OYL 27 §:n 2 mom:n perusteella voi olla voimassa AOYL 8 §:n säännös, että muutosta, joka koskee osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta, ei saada tehdä yhtiöjärjestykseen, elleivät kaikki osakkeenomistajat kannata päätöstä.

Mainitun 27 §:n 2 mom:n säännöstä on näet johdonmukaisesti tulkittu antamalla osakkeenomistajalle ehdoton oikeus vaatia, ettei häntä yhtiöjärjestyksestä muuttamalla tai yhtiökokouksen päätöksen nojalla aseteta toiseen asemaan kuin niitä osakkeenomistajia, joilla lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan on samanlainen asema yhtiössä kuin hänellä, tai ettei häneltä saada riistää hänelle yhtiöjärjestyksessä vakuutettua oikeutta. Kenenkään osakkeenomistajan ei toisin sanoen tarvitse sallia, että häntä kohdellaan toisin tavoin kuin muita osakkeenomistajia, ellei tällainen perustu yhtiöjärjestykseen otettuun erityiseen määräykseen.¹ Jos yhtiöjärjestykseen siten on otettu määräys, jonka mukaan osakkeenomistajalla on oikeus määrättyyn

¹ Cederberg, Lm 1931 s. 47 ja Osakeyhtiölain määräykset osakkeenomistajien vähemmistön oikeuksien turvaamisesta osakeyhtiössä (1941) s. 10, 16 ss.

KKO sel. 38 v. 1926 on lausuttu, että yhtiökokouksen päätös, vaikka se muodollisesti ei olisikaan vastoin lakia tai yhtiöjärjestyksestä, ei tosiasiallisesti saa loukata osakkeenomistajan OYL 27 §:n 2 mom:ssa mainittua oikeutta.

huoneistoon, on tällöin kysymyksessä »osuus yhtiön omaisuuteen» OYL 27 §:n 2 mom:n tarkoittamassa mielessä. Tästä johtuen ei osakkeenomistajan oikeutta määrättyyn huoneistoon saada hävittää muuttamalla yhtiöjärjestystä tai purkamalla yhtiö vastoin hänen tahtoansa, vaikka kysymys olisikin sellaisestakin osakeyhtiöstä, josta ei ole AOYL 25 §:ssä mainittu.

AOYL 25 § viittaa lain 1 §:ään. Jotta yhtiöön niin ollen voitaisiin soveltaa AOYL 10—24 §:n säännöksiä, ei yhtiössä saa olla, kuten joskus on laita, sellaisia osakkeita, jotka eivät tuota oikeutta määrättyyn huoneistoon. AOYL 1 § edellyttää nimittäin, että kaikki osakkeet ovat sidottuja määrättyihin huoneistoihin ja että jokainen osake, yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa, tuottaa oikeuden hallita määrättyä rakennuksessa olevaa asunto- tai liikehuoneistoa.

Laki koskee vain sellaisia osakeyhtiöitä, jotka on rekisteröity ennen AOYL:n voimaan tulemistä, siis ennen 1. 3. 1926. Sen jälkeen rekisteröityjä osakeyhtiöitä laki ei koske, vaan sitä voidaan soveltaa ainoastaan analogisesti. Ratkaisu, onko kiinteistöosakeyhtiö ollut AOYL 25 §:n tarkoittama, on siten ollut tehtävä 1. 3. 1926. Jos yhtiöjärjestyksessä tänä ajankohtana on ollut määräys, että yhtiön jokainen osake tuottaa oikeuden määrättyyn huoneistoon, on yhtiö AOYL 25 §:n tarkoittama aina siihen saakka, kunnes yhtiöjärjestyksestä asianmukaisin tavoin muutetaan. Toiselta puolen taas ennen 1. 3. 1926 rekisteröity osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestys ei silloin täyttänyt 25 §:n edellytyksiä, voi tulla lain alaiseksi ainoastaan, jos yhtiöjärjetyksestä sillä tavoin muutetaan, että se täyttää mainitun pykälän sille asettamat vaatimukset. Useinmainitusta 25 §:stä käy sitä paitsi ilmi, että vastaavanlainen yhtiökokouksen päätös ajaa saman asian: yhtiöstä on päätöksen tekemisen johdosta tullut AOYL 25 §:n tarkoittama kiinteistöosakeyhtiö. Tästä havaitaan myös, että yhtiökokouksen kerrotunlaista päätöstä ei voida muuttaa sen osakkeenomistajan suostumuksetta, joka päätöksessä on saanut oikeuden määrättyyn huoneistoon.

III.

AOYL:n 1 §:ää tutkittaessa kiintyy huomio siihen, että lainsäätäjä on määrittellessään asunto-osakeyhtiön käsitteen tehnyt ratkaisunsa sen tuntomerkin mukaan, mikä luonne rakennuksessa olevilla huoneistoilla on. Huoneistona lainsäätäjä pitää 1 §:n mukaan ainoastaan rakennuksessa olevia asunto- ja liikehuoneistoja. Sanalla rakennus tarkoitetaan sitä rakennusta, jonka huoneistoihin osakkeet oikeuttavat, eikä sanotun rakennuksen ulkopuolella olevia huonetiloja, kuten varastomakasiinia, autotallia, mankelia ja saunaa, jotka eivät ole huoneistoja. Mutta rakennuksessaakin saattaa olla huonetilaa, jota ei ole katsottava huoneistoksi. Tällaista huonetilaa ovat rakennuksen ullakko, kellari, liiteri, autotalli jne. Näillä on säännönmukaisesti liitännäisosan tai tarpeiston (pertinenssin) luonne. Tämä tarpeistoluonne tulee erityisesti näkyviin siinä, ettei niitä vuokrata itsenäisesti, vaan ne seuraavat huoneistoa. On luonnollista, että näistä eduista ja mukavuuksista maksetaan. Juridisesti on väritöntä, maksetaanko niistä pinta-alan vai jonkin muun perusteen mukaan, mutta tavallisinta on, ettei esim. neliömetrihintaa määrättäessä niitä oteta laskuihin. Luonteenomaista on ainoastaan, että tällaiset liitännäisosat sisältyvät samaan vuokrasopimukseen kuin huoneistokin ja viimeksimainittuun kuuluvina.

Jos varasto, kellari, autotalli tms. vuokrataan itsenäisenä, saat-
saa syntyä epäselvyyttä siitä, onko sitä pidettävä liikehuoneistona, sillä liikehuoneiston ja muun huonetilan välillä on rajatapauksia. Kriteeriona on silloin »huoneiston» käsite, ts. mikäli tällaisen huonetilan pinta-ala on tavanmukaisen, liike-elämässä vallitsevan käsityksen mukaan varasto-, kellari- tai ullakkotilaa, sikäli sitä ei voida pitää huoneistona eikä myös ottaa lukuun laskettaessa AOYL 1 §:n tar-
koittamaa lattiapinta-alaa.² Harkittaessa voi olla apuna tieto kustan-

² Koska Asunto-Oy T:n talonmiehen asuntoa oli pidettävä omaisuudenluovutusverosta annetun lain (OLVL) 8 §:n 3 mom:ssa tarkoitettuna as-oy:n omistaman rakennuksen huoneistona, eikä huoneistojen pinta-alaa voitu laskea yhtiön valituskirjelmässä esitetyin tavoin eli ottamalla lukuun myös kellarin, ullakon ja porraskäytävien pinta-alat, niin ja kun talonmiehen asuinhuoneiston pinta-alan huomioon ottaen, rakennuksen huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta ei 31. 12. 1939

nuksista, jotka on uhrattu rakentamiseen, esim. maanalaisen pankkiholvin rakennuskustannukset nousevat samaan kuin liikehuoneistonkin, jonka vuoksi sitä on pidettävä liikehuoneistona, varsinkin jos yleisöllä on sinne pääsy.

Mikä tahansa huonetila ei siis ole huoneisto, vaan huoneiston käsitteeseen kuuluu tarkoitus ja mahdollisuus pitää sitä asumista tai liikkeenharjoittamista varten rakennettuna kokonaisuutena. Jo sana huoneisto (lokal, våning, Wohnung) osoittaa kysymyksen olevan kokonaisuudesta. Asuinhuoneisto on taloutta, kuten perhettä tai yksityistä henkilöä, varten järjestetty asunto siihen liittyvine mukavuuksineen, mm. ullakkoineen ja kellareineen, jotka kumpikaan eivät tule lukuun laskettaessa huoneistokerroksia. Hotellia on pidettävä liikehuoneistona, kun taas täysihoitola kuulune edelliseen ryhmään. Samalla tavoin kuin asuinhuoneisto liikehuoneistokin sisältää liikkeen harjoittamiselle kuuluvat mukavuudet, kuten ullakot, kellarit ja autotallit. Rinnastamalla AOYL 1 §:ssä »asuin- tai liikehuoneistot» lainsäätäjä on nimenomaan asettanut kummankin huoneistotyyppin ullakot, kellarit yms. samaan asemaan, joten väite, että nämä kuuluisivat pertinensseinä asuntohuoneistoihin, mutta eivät sen sijaan liikehuoneistoihin, on sekä epäloogillinen että AOYL 1 §:n sanonnan vastainen.

vähintään 50 % ollut ollut osakkeenomistajien omassa käytössä, valitus hylättiin. KHO 9. 6. 1943 n:o 2038 (plenum 9 > 4. Vähemmistö oli sitä mieltä, ettei talonmiehen asunnon pinta-alaa ollut luettava siihen pinta-alaan, josta 50 % määrättiin). Samoin KHO 9. 6. 1943 n:o 2036 ja 2043. — Edelleen samoin KHO 9. 6. 1943 n:o 2042, jossa lisäksi katsottiin, että yhtiön omassa käytössä olleen huoneiston pinta-ala oli luettava siihen pinta-alaan, joka ei ollut osakkeenomistajain hallussa.

Keskuskeittiöstä saattaa olla epäselvyyttä sikäli, katsotaanko se huoneistoksi. Koko rakennuksen pertinenssinä sitä ei voitane pitää liikehuoneistona. Näin myös KHO: keskuskeittiöön kuuluvaa lattiapinta-alaa ei ollut luettava siihen rakennuksen huoneistojen yhteenlaskettuun lattiapinta-alaan, jota tarkoitetaan OLVL 8 §:n 3 mom:ssa. KHO 9. 6. 1943 n:o 2041, samoin 2039. Äänestys plenumissa.

Huomattava vielä on KHO 9. 6. 1943 n:o 2040: Kun as-oy:n osakkaan huoneistotaan muille vuokraamat kaksi huonetta oli siten erotettu hänen muusta huoneistotaan, että niiden oli katsottava muodostavan erillisen huoneiston, niin näiden huoneiden pinta-alan katsottiin olleen muiden kuin yhtiön osakkeenomistajain hallinnassa. Tämä ratkaisu saattaa kuitenkin herättää epäilyä, vrt. AOYL 6 § 1 mom.

Ks. myös OLVL 8 § 2 mom. ja v. 1943 Ylim. VarallisuusveroL 7 § 2 mom.

Lainsäätäjä on, kuten aikaisemmasta esityksestä selviää, tehnyt ratkaisunsa sikäli muodollisilla perusteilla, että kerran asunto-osakeyhtiönä rekisteröity yhtiö pysyy sellaisena, vaikka osa sen asuntohuoneistoista tai vaikkapa kaikkikin asuntohuoneistot vastoin yhtiöjärjestyä muutettaisiin liikehuoneistoiksi, kunhan vain sen toiminnassa jatkuvasti on sana asunto-osakeyhtiö tai sen lyhennys. Mitä tulee AOYL 25 §:ään, pysyy yhtiö, joka lain voimaan tullessa 1. 3. 1926 oli tämän pykälän alainen, edelleenkin sellaisena, vaikka siinäkin tapahtuisi samanlainen muutos. Myöskään se seikka, että kellari- tai ullakotiloja muutettaisiin asuntohuoneistoiksi, ei vaikuta osakeyhtiön luonteeseen. Samanlainen merkitys kuin sanotulla lain voimaan tulemisen ajankohdalla on vastaavasti yhtiöjärjestyksen muuttamisella tai yhtiökokouksen päätöksellä, jolla yhtiön osakkeet on sidottu määrättyihin huoneistoihin.

IV.

Edellä kosketelluilla seikoilla on merkitystä sekä osakkeenomistajan että tertiuksen oikeuden kannalta, heille kun on tärkeätä, etteivät vaihtelut huoneistojen luonteessa tai muutokset pinta-alassa vaikuta heidän oikeuksiinsa. Tällä seikalla on merkitystä myös vero-oikeudessa (SuhdanneveroL 21. 1. 1944 5 § 3 mom., Tulo- ja om. veroL 24 § 5 kohta) ja esim. korvauslaissa (7 §). Kysymyksen merkitys kasvaa vielä huomattavasti, jos luodaan edellisten lisäksi vielä uusi asunto-osakeyhtiötyyppi, ns. keskinäinen (yleishyödyllinen) asunto-osakeyhtiö. Asuntoyhtiötoimintaa koskevan lainsäädännön kehittämistä ja täydentämistä varten asetetun komitean (komiteanmietintö n:o 2 v. 1942) ehdotuksen mukaan keskinäisenä asunto-osakeyhtiönä pidetään sellaista asunto-osakeyhtiötä, jonka rakennuksen huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta vähintään 3/4 on varattu osakkeenomistajille asuntohuoneistoiksi ja muu mahdollinen osa on määrätty käytettäväksi välittömästi yhtiön hyväksi, ja jonka yhtiön osakkeenomistajina ovat, eräin laissa sallituin poikkeuksin, ainoastaan yksityiset henkilöt (ei siis juridiset

1. oikeushenkilöt) siten, että kukin heistä yksin tai yhdessä muiden kanssa omistaa vain yhden, asunnoksi tarkoitetun huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet (1 § 2 mom.). Keskinäisen asunto-osakeyhtiön osakkeisiin ei niin muodoin voida liittää oikeutta hallita yhtiön rakennuksessa olevaa liikehuoneistoa. Vielä on huomattava komitean ehdotus, että oikeus hallita osakeyhtiön rakennuksessa olevaa asuntohuoneistoa ei saa liittyä muunlaisen osakeyhtiön kuin asunto-osakeyhtiön osakkeisiin (2 §). Säännös ei ole kuitenkaan takautuva (77 §). Tätä säännöstä on ehdotettu syystä, ettei AOYL:n säännöksiä kierrettäisi perustamalla tavallisen osakeyhtiön muodossa sellaisia yhtiöitä, joiden osakkeet oikeuttavat vallitsemaan asuntohuoneistoja, mutta joihin yhtiöihin nähden lain muita, erittäinkin sosiaalisesti merkityksellisiä ja näiden yhtiöiden yksityistä osakkeenomistajaa turvaavia säännöksiä ei olisi pakko soveltaa (2 §). Keskinäisen asunto-osakeyhtiön toiminimestä täytyy ehdotuksen mukaan käydä selville, että yhtiö on keskinäinen (57 §).

Komitean ehdotuksessa on säännös, jonka mukaan asunto-osakeyhtiö voidaan, täytettyään keskinäiselle asunto-osakeyhtiölle annetut edellytykset, muuttaa keskinäiseksi. Muutos tulee voimaan rekisteröimisen tapahduttua (69—70 §). Keskinäistä asunto-osakeyhtiötä ei vuorostaan saada muuttaa tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi, elleivät kaikki osakkeenomistajat suostu siihen (71 §).

Vielä mainittakoon komitean ehdotus määräyksiä, jonka mukaan oikeudellisen luonteensa menettänyt keskinäinen asunto-osakeyhtiö on muodostettava joko asunto-osakeyhtiöksi tai tavalliseksi osakeyhtiöksi. Vastaavasti asunto-osakeyhtiö on muodostettava tavalliseksi osakeyhtiöksi. Nythän näin ei ole laita. Ehdotuksen 72 §:ssä lausutaan tästä, että lain tarkoittama yhtiö, jonka koko omaisuus on luovutettu toiselle tai jonka osakkeita on niistä luopumisen tai yhtiölle lunastamisen johdosta poistettu osakeluettelosta niin, että yhtiön rakennuksessa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta 1 §:ssä mainittua määräosaa (nim. asunto-osakeyhtiössä yli 50 % ja keskinäisessä asunto-osakeyhtiössä yli 75 %) ei sen jälkeen ole varattu osakkeenomistajille asuntohuoneistoiksi,

on muodostettava sellaiseksi osakeyhtiöksi, jonka järjestysmuoto vastaa tapahtunutta muutosta. Ellei näin tapahdu yhden vuoden kuluessa omaisuuden luovutuksesta tai osakkeiden poistamisesta osakeluettelosta, eikä kauppa- ja teollisuusministeriö hakemuksesta myönnä pidempää määräaikaa, on yhtiötä pidettävä purettuna. Asunto-osakeyhtiötä muodostettaessa tavalliseksi osakeyhtiöksi on muistettava ehdotuksen edellä selostettu 2 §, että osakkeisiin ei saa liittyä oikeutta hallita yhtiön rakennuksessa olevaa asuntohuoneistoa. Tämän mukaan voitaisiin siis osakkeenomistajan olematta millään tavoin syypää yhtiön luonteen muuttamiseen häneltä riistää oikeus huoneistoonsa (vrt. OYL 27 §:n 2 mom.). Melko voimakas sanktio ainakin tertiuksen kannalta on myös säännös, että yhtiö on pidettävä purettuna. Tähän on menty syystä, että säännös jäisi muuten kuolleeksi kirjaimeksi. Muistettava on kuitenkin, että nykyisinkin asunto-osakeyhtiö voidaan muuttaa muunlaiseksi osakeyhtiöksi ja päinvastoin siitä pantinhaltijaa kuulematta. Kysymys on de lege ferenda mitä vaikein.

Joka tapauksessa havaitaan edellä esitetystä, että asuntohuoneiston muuttaminen liikehuoneistoksi tai vastaavasti kellarien, ullakoiden ja varastotilojen muuttaminen liikehuoneistoiksi, ei sellaisenaan ole seikka, jonka perusteella keskinäisen asunto-osakeyhtiön luonne muuttuisi, ellei sen yhtiöjärjestystä muuteta vastaavasti. Päinvastoin tulee muutoksen tapahtua säädettyssä muodollisessa järjestyksessä. Vasta ellei sitä noudateta, on seuraamuksena, että yhtiötä on pidettävä purettuna. Tämäkin on luonnollisesti viranomaisen asianmukaisesti todettava, ennenkuin sen vaikutukset saattavat kohdistua kolmanteen mieheen.