

**Ns. Eurosopparimenettelyn yhtiöjärjestyksen mukaisuus Espoo Ringside Golf Oy:ssä****1. Kysymyksenasettelu**

Asianajaja Jukka Karhu Asianajotoimisto Veikko Palotie & Co Oy:ltä on tiedustellut minulta oikeudellista asiantuntijalausuntoa Espoo Ringside Golf Oy:n (Y-tunnus: 0689186-0, jäljempänä ”Yhtiö”) hallituksen käyttöön ottaman ns. Eurosopparimenettelyn Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisuudesta.

**2. Yhtiön yhtiöjärjestyksen määräykset pelioikeuksien käytöstä ja luovutuksesta**

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan Yhtiön toimialana osakkeenomistajiensa käyttöä varten ylläpitää golfkenttiä sekä muita urheilutiloja; harjoittaa ravintolatoimintaa, urheiluvälineiden myyntiä ja vuokrausta, urheiluja vapaa-ajan asusteiden myyntiä sekä urheiluun liittyvää opetustoimintaa ylläpitämiensä urheilutilojen yhteydessä; omistaa ja vuokraoikeuksin hallita sekä rakentaa ja rakennuttaa maa-alueita, rakennuksia ja rakennelmia sekä osakkeita ja käydä niillä kauppaa ja vuokrata niitä; harjoittaa muuta golfin sekä muuhun urheiluun ja vapaa-ajanviettoon liittyvää toimintaa; vuokrata osakkeenomistajilta heidän osakkeidensa tuottamia pelioikeuksia sekä vuokrata niitä edelleen.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n 1 momentin mukaan vain Yhtiön osakkeenomistajat ja henkilöt, joiden käyttöön osakkeenomistaja on luovuttanut osakkeeseensa kuuluvan pelioikeuden ovat oikeutetut käyttämään yhtiön golfkenttää.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n 2 momentin mukaan yksi osake tuottaa yhden pelioikeuden yhtiön golfkentällä seuraavasti:

- Osakkeenomistaja nimeää itsensä pelioikeuden käyttäjäksi (henkilöosakas) ja on oikeutettu kutsumaan kerralla enintään kolme vierasta pelaamaan kanssaan siten, että vieraat maksavat kukin puolet vahvistetusta vieraspelimaksusta (Green Fee), tai
- Osakkeenomistaja nimeää toisen henkilön tai yrityksen pelioikeuden käyttäjäksi, tai
- Osakkeenomistaja lunastaa nimeämättömän pelioikeustodistuksen maksamalla vuosittain vahvistetun lisämaksun. Esittämällä pelioikeustodistuksen yksi henkilö kerrallaan voi pelata yhtiön kentällä, tai
- Osakkeenomistaja lunastaa hallituksen vuosittain määrittelemän määrän pelilippuja/vuosi maksamalla vuosittain vahvistetun lisämaksun.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n 3 momentin mukaan peliliput oikeuttavat kukin yhteen pelikierrokseen yhtiön kentällä.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n 4 momentin mukaan pelioikeudet astuvat voimaan kun kaikki jäljempänä mainitut osakkeeseen tai pelioikeuteen kohdistuvat maksut sekä hoito- ja rahoitusvastikkeet mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu yhtiölle.

Yhtiöjärjestyksen 14 §:n 1 momentin mukaan Yhtiön hallitus voi päättää, että osakkeen tuottama pelioikeus otetaan kulloinkin enintään kolmen vuoden ajaksi yhtiön hallintaan, jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyneitä hoito- tai rahoitusvastiketta. Haltuunotettu pelioikeus voidaan yhtiön toimesta vuokrata ja vuokralla kuitata erääntyneitä hoito- ja rahoitusvastikkeitä.

Yhtiöjärjestyksen 14 §:n 2 momentin mukaan ennen haltuunottoa hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus.

Yhtiöjärjestyksen 14 §:n 3 momentin mukaan hallituksen päätös osakkeen ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

### **3. Eurosopparimenettely**

Yhtiön hallituksen päättämässä Eurosopparimenettelyssä Yhtiö vuokraa osakkeenomistajalta heidän omistamansa pelioikeuden yhtiön käyttöön. Yhtiö voi käyttää vuokraamaansa pelioikeutta myymällä Green Fee -vieraspelioikeuksia, jotka mahdollistavat yhden pelaajan Green Fee -pelaamisen kerrallaan.

Yhtiö voi myös myydä pelioikeuden vuokranneelle osakkeenomistajalle rinnakkaisen käyttöoikeuden eli henkilökohtaisen Green Fee -kortin, joka tuottaa rajoittamattoman määrän pelikierroksia pelikauden aikana. Yhtiö on tällöin oikeutettu käyttämään osakkeenomistajalta vuokraamaansa pelioikeutta vieraspelioikeuksia myymällä ainoastaan niinä aikoina, kun kortin lunastanut osakkeenomistaja ei käytä kyseistä oikeuttaan kentällä.

Osakkeenomistaja voi siirtää kortin nimeämälleen henkilölle. Osakkeenomistaja tai hänen nimeämänsä voi kutsua enintään kolme vieraspelaajaa pelaamaan kanssaan samaan lähtöön, jolloin Yhtiö veloittaa heiltä puolet pelikaudelle vahvistetusta normaalista Green Fee -hinnasta. Green Fee -kortin käyttäjällä on samat oikeudet varata lähtöaikoja kuin niillä Yhtiön osakkeenomistajilla, jotka ovat käyttävät suoraan pelioikeuttaan.

Eurosopparimenettely on kuvattu tarkemmin tämän lausunnon liitteessä.

### **4. Eurosopparimenettelyn suhde yhtiöjärjestykseen**

#### *4.1 Eurosopparimenettely ja yhtiöjärjestyksen 2 §*

Yhtiöjärjestyksen 2 §:n 1. lauseen (ensimmäiseen puolipisteeseen asti) mukaan Yhtiö ylläpitää golfkenttiä sekä muita urheilutiloja ”osakkeenomistajiensa käyttöä varten”. Vastaavaa rajoitusta ei ole pykälän muissa määräyksissä (muut puolipisteillä erotetut lauseet).

Näin Yhtiö voi ilman tällaista rajoitusta harjoittaa muuta kuin yhtiöjärjestyksessä nimenomaisesti määrättyä golffiin sekä muuhun urheiluun ja vapaa-ajanviettoon liittyvää toimintaa (4. lause) sekä vuokrata osakkeenomistajilta heidän osakkeidensa tuottamia pelioikeuksia sekä vuokrata niitä edelleen (5. lause).

Pykälän edellä mainitun 4. lauseen mukaista golffiin liittyvää toimintaa on golfyhtiöiden yleisesti harjoittama vieraspelioikeuksien myynti vastiketta (vieraspelimaksua, Green Fee) vastaan muille kuin osakkeenomistajille.

Tällaisesta vieraspelimaksujen myynnistä on erotettava 5. lauseessa tarkoitettu osakkeen tuottaman pelioikeuden vuokraaminen osakkeenomistajalta ja tällaisen vuokratun pelioikeuden ”vuokraaminen” edelleen, mistä Eurosopparimenettelyssä on kysymys. Nämä kaksi Yhtiön oikeutta (oikeus myydä vieraspelioikeus ja oikeus edelleenvuokrata osakkeenomistajan luovuttama osakkeeseen liittyvä pelioikeus) ovat rinnasteisia. Yhtiöllä olisi oikeus myydä Green Fee -vieraspelioikeuksia vuokraamatta pelioikeutta ensin osakkeenomistajalta.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksen toimialamääräykset määrittelevät yhtiön hallituksen toimivallan rajat: osakeyhtiölain 6 luvun 2 §:n 1 momentin 1. virkkeen mukaan hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä (*yleistoimivalta*). On siis hallituksen päätettävissä, ryhtyykö se yhtiön puolesta myymään vieraspelioikeuksia Green Feetä vastaan vai vuokraako se osakkeeseen liittyviä pelioikeuksia osakkeenomistajilta ja ”vuokraa” näitä pelioikeuksia edelleen (Eurosopparimenettelyn tavoin), vai tekeekö se molempia.

Eurosopparimenettelyssä on yksinkertaisesti kyse yhtiöjärjestyksen 2 §:n 5. lauseessa tarkoitettua Yhtiön oikeudesta vuokrata osakkeenomistajalta pelioikeus ja luovuttaa se edelleen vieraspelioikeutta vastaan. Tarkasteltaessa yksinomaan 2 §:ää menettely on selkeästi yhtiöjärjestyksen mukainen. On kuitenkin huomattava, että Yhtiön hallitus voisi myydä 2 §:n 4. lauseen nojalla suoraan vieraspelioikeuksia, joiden käyttäminen ei edellytä pelioikeuksien vuokrausta osakkeenomistajilta.

#### 4.2 Eurosopparimenettely ja yhtiöjärjestyksen 5 §

Molemmat yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä tarkoitettut oikeudet näyttävät kuitenkin olevan ristiriidassa yhtiöjärjestyksen 5 §:n 1 momentin kanssa, jonka mukaan vain yhtiön osakkeenomistajat ja henkilöt, joiden käyttöön *osakkeenomistaja* on luovuttanut osakkeeseensa kuuluvan pelioikeuden, ovat oikeutetut käyttämään yhtiön golfkenttää. Tämä määräys näyttäisi mitätöivän sekä Yhtiön oikeuden myydä vieraspelioikeuksia että yhtiön oikeuden vuokrata edelleen osakkeenomistajalta vuokraamaansa tämän osakkeeseen liittyvää pelioikeutta. Jälkimmäisessä tapauksessahan osakkeenomistaja ei ole luovuttanut tällaiselle vuokralaiselle suoraan pelioikeuttaan.

Vielä kummallisemmaksi tilanne muuttuu kun tarkastellaan yhtiöjärjestyksen 14 §:n 1 momenttia, jonka mukaan Yhtiön hallitus voi päättää, että osakkeen tuottama pelioikeus *otetaan* kulloinkin enintään kolmen vuoden ajaksi *yhtiön hallintaan*, jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä hoito- tai rahoitusvastiketta. Haltuunotettu pelioikeus voidaan *Yhtiön toimesta vuokrata* ja vuokralla kuitata erääntyneitä hoito- ja rahoitusvastikkeita. 5 §:n 1 momentti näyttää olevan ristiriidassa tämänkin säännöksen kanssa, koska haltuunotto on

tapahtunut pakolla eikä siihen liity minkäänlaista ”luovuttamista” osakkeenomistajan puolelta.

Nämä näennäiset ristiriitaisuudet käyvät kuitenkin ymmärrettäväksi, kun otetaan huomioon 5 §:n otsikko ”Osakkeiden tuottamat pelioikeudet” ja pykälän 2 momentti. 1 ja 2 momentissa määrätään vain siitä, mitä pelioikeuksia osakkeeseen liittyy osakkeenomistajan kädessä. Osakkeenomistajan kädessä oleva osake tuottaa pelioikeuden osakkeenomistajalle itselleen ja sille Yhtiön ulkopuoliselle, jolle *osakkeenomistaja* on luovuttanut pelioikeuden. 2 momentissa määritellään näitä yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajalle annettuja oikeuksia:

1. Osakkeenomistaja käyttää pelioikeutta itse. Tämä oikeus on vain luonnollisella henkilöllä (”henkilöosakas”). On huomattava, että osakkeenomistaja, joka on vuokrannut pelioikeuden yhtiölle ja lunastanut itselleen Green Fee -kortin, ei saa parempaa oikeutta tämän kohdan mukaan kuin osakkeenomistaja, joka käyttää itse pelioikeuttaan.

2. Pelioikeuttaan itse käyttävä osakkeenomistaja voi kutsua pelikierrokselle kolme vierastaan. Vieraat voivat pelata maksamalla vain puolet ”vahvistetusta vieraspelimaksusta (Green Fee)”. Jos yhtiöllä ei olisi oikeutta myydä yhtiöjärjestyksen 2 §:n 4. lauseen nojalla täysisiä vieraspelimaksuja (Green Fee), tämä määräys olisi järjetön. Osakkeenomistaja, joka on vuokrannut pelioikeuden yhtiölle ja lunastanut itselleen Green Fee -kortin, ei saa parempaa oikeutta tämänkään kohdan mukaan kuin osakkeenomistaja, joka käyttää itse pelioikeuttaan, koska hän voi kutsua vain kolme vierasta, jotka maksavat puolet Green Feestä.

3. Osakkeenomistaja (joko luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö) nimeää toisen henkilön tai yrityksen (tarkoitettaneen luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä) pelioikeuden käyttäjäksi. Tällainen luovutuksensaaja voi käyttää pelioikeutta kuten osakkeenomistaja. On sinänsä kummallista, miksi määräyksessä määrätään tässä tapauksessa yrityksestä, kun ainoastaan luonnollinen henkilö voi käyttää pelioikeutta – eihän luovutuksensaaja voi saada parempaa oikeutta kuin osakkeenomistaja. Osakkeenomistaja, joka on vuokrannut pelioikeuden yhtiölle ja lunastanut itselleen Green Fee -kortin, ei saa parempaa oikeutta tämänkään kohdan mukaan kuin osakkeenomistaja, joka käyttää itse pelioikeuttaan, koska osakkeenomistajallakin on oikeus luovuttaa pelioikeutensa kolmannelle.

4. Osakkeenomistaja lunastaa nimeämättömän pelioikeustodistuksen maksamalla vuosittain vahvistetun lisämaksun. Tämä todistus on haltijapaperi, jonka osakkeenomistaja voi luovuttaa kolmannelle. Kolmas (luonnollinen henkilö) voi esittämällä pelioikeustodistuksen pelata yhtiön kentällä. Oikeus lunastaa pelioikeustodistus on vain osakkeenomistajalla, ei edellä 2-kohdassa tarkoitettulla henkilöllä, jolle osakkeenomistaja on luovuttanut pelioikeutensa.

5. Osakkeenomistaja lunastaa lisämaksua vastaan pelilippuvihkon. Vaikka yhtiöjärjestyksessä ei asiasta ole nimenomaista määräystä, osakkeenomistaja voi luovuttaa peliliput kolmansille, jotka voivat yhtä pelilippua vastaan pelata aina yhden pelikierroksen.

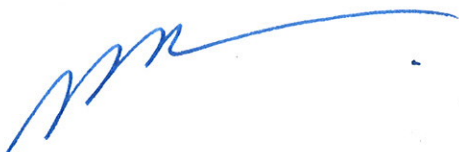
Kaikkien näiden osakkeenomistajalle tai hänen saantomiehelleen kuuluvat oikeudet ovat yhtiöjärjestyksen 5 §:n 3 momentin mukaan käytössä kuitenkin vain, jos osakkeenomistaja on maksanut Yhtiölle kaikki hänen maksettavakseen päätetyt osakkeeseen tai pelioikeuteen kohdistuvat maksut sekä hoito- ja rahoitusvastikkeet mahdollisine viivästyskorkeineen. Määräystä ei voi kiertää Eurosopparimenettelyllä, koska sen ehtojen mukaan osakkeenomistaja maksaa Green Fee-kortista korvauksena pelikaudelle vahvistetun tai

vahvistettavan Yhtiön osakkeen tuottaman pelioikeuden käytöstä perittävän pelikausimaksun verran.

## 5. Yhteenveto

Yhtiöjärjestys on sekava ja siitä saa ristiriitaisen vaikutelman. Ristiriitaisuudet kuitenkin poistuvat, kun yhtiöjärjestyksen kaikkia määräyksiä tarkastellaan kokonaisuutena ja pyritään tätä kautta johdonmukaiseen tulkintaan. Näin tulkittuna Eurosopparimenettely on yhtiöjärjestyksen mukainen ja Yhtiön hallituksella on ollut yleistoimivaltansa puitteissa toimivalta ottaa se käyttöön.

Helsingissä 7.3.2010



Jukka Mähönen  
siviilioikeuden professori, oikeustieteen tohtori