

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Työryhmän mietintö on pääosiltaan hyvin valmisteltu. Pääosa ehdotetuista säännöksistä on tarpeellisia ja omiaan edistämään asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksen toteuttamista. Joiltain osin ehdotuksessa esitetty sääntely menee tarpeettoman yksityiskohtaiseksi ja on pikemminkin omiaan luomaan turhaa byrokratiaa kuin edistämään asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkoituksenmukaista hoitamista. Lisäksi joiltain osin tavoitteiltaan kannatettavat säädökset kaipaavat tarkennuksia ja muutoksia. Koska osakeyhtiölain tarkistamista koskeva työryhmämietintö on valmistunut asunto-osakeyhtiölakia koskevan työryhmämietinnön jälkeen, tulee asunto-osakeyhtiölain jatkovalmistelussa ottaa huomioon yhteisöläinsäädännön yhdenmukaisuuden varmistamiseksi myös tietyt osakeyhtiölakiin ehdotetut säädösmuutokset. Yksilöin nämä muutostarpeet jäljempänä kohdassa 27.

2. Asuinhuoneiston lyhyt vuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Mietinnössä esitetty malli puuttua asuinhuoneiston lyhyt vuokraukseen asuinhuoneiston käyttötarkoituksen sääntelytavan kautta on asianmukainen ja soveltuu keinona hyvin asunto-osakeyhtiölain aiempaan sääntelyyn. Valittu sääntelytapa on hyvin linjassa asunto-osakeyhtiölain yleisen systematiikan kanssa, jossa huoneiston käyttöön voidaan puuttua aina silloin, kun sen voidaan osoittaa aiheuttavan haittaa muiden osakkeenomistajien huoneistojen käytölle tai aiheuttavan taloudellista haittaa. Oikeuskäytännössä on sallittu tavanomaisen asumiskäytön lisäksi siihen rinnastuva käyttö, kuten pienimuotoinen päiväkotitoiminta. Mikäli lainsäätäjä haluaa tiukentaa lyhyt vuokrauksen edellytyksiä, on se perusteltua tehdä muulla tavoin kuin tiukentamalla asumiskäytön kriteereitä silloin, kun tällaisesta käytöstä ei aiheudu yhtiölle ja sen osakkeenomistajille ylimääräisiä taloudellisia kustannuksia tai osoitettavissa olevaa haittaa asumiselle.

AOYL 24:2:n uusi momentti on lähtökohdiltaan tarkoituksenmukainen. Säännöksessä on kysymys osakkeenomistajalla olevasta velvollisuudesta antaa yhtiölle tai muulle vahinkoa kärsineelle tiedot

huoneiston käyttäjästä, kun huoneisto on luovutettu toisen käytettäväksi. Tällaisen velvollisuuden olemassaolo kuitenkin edellyttäisi, että ensin on todettu osakkeenomistajalla olevan velvollisuus kerätä tietoja henkilöistä, joille hän on luovuttanut osakehuoneiston käytettäväksi. Muussa tapauksessa osakkeenomistaja voisi vedota siihen, ettei hänellä ole kaavaillussa säännöksessä tarkoitettuja tietoja.

Tarkoituksenmukainen tapa olisi lisätä lain 4 luvun 3 §:ään (joka koskee osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta ja siihen liittyvää huolellisuutta) säännös, jossa ensin todettaisiin osakkeenomistajalla olevan velvollisuus selvittää perustiedot henkilöstä, jolle hän on luovuttanut osakehuoneiston käytettäväksi, ja vasta tämän jälkeen todettaisiin osakkeenomistajalla olevan velvollisuus luovuttaa nämä tiedot yhtiölle, osakkeenomistajalla, kuten ehdotetussa 24:2:n 4 momentissa on esitetty.

Lain 24 luku koskee vahingonkorvausvastuuta ja siihen liittyviä menettelyitä eikä luvussa ole osakkeenomistajan velvollisuuksia koskevia säännöksiä. Tästä syystä mietinnössä ehdotettu paikka kaavaillulle säännökselle ei ole sovelias vaan säännös tulisi lisätä 4 lukuun, jossa säädetään yleisesti osakkeenomistajan osakehuoneistoa koskevista velvollisuuksista.

3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus on perusteltu, ja on jossain määrin omiaan helpottamaan yhtiöiden edellytyksiä hankkia vastikkeetta esimerkiksi liikehuoneistoja, joille ei ole enää käyttötarkoituksenmukaista käyttöä ja sen jälkeen muokata ko. tilojen käyttöä ja käyttörtarkoitusta.

4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus on perusteltu ja helpottaa mahdollisuuksia muuttaa huoneistojen käyttötarkoitusta toiseksi ja samalla varmistua siitä, että huoneisto on arvoltaan jälkimarkkinakelpoinen.

5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellinen ja kannettava muutos.

6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellinen ja kannatettava muutos.

7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellinen ja kannatettava muutos.

8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Säännösehdotus on ydinsisällöltään perusteltu, ja asunto-osakeyhtiölakiin on syytä sisällyttää sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva säännös. Säännöksen sisältö on kuitenkin vastikeperusteen määrittelyn osalta tarpeettoman monimutkainen eikä vastaa saatavan hyödyn ja kustannusvastuun osalta toisiaan kovinkaan hyvin.

Säännöstä olisi tarkoituksenmukaista muuttaa jatkovalmistelun aikana siten, että sähköautojen latauspisteiden toteuttamisen kustannusten jakoperusteena olisi latauspisteiden käyttöoikeuteen perustuva tasajako. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että jokainen latauspisteen tai sellaiseen käyttöoikeuden saava maksaisi uudistuksesta yhtä paljon. Mikäli jokin osakkeenomistaja hankkisi esimerkiksi kaksi latauspistettä, olisi maksuvelvollisuus tällöin kaksinkertainen.

Tämän jälkeen säännöksessä olisi sallittava mahdollisuus määrätä kustannustenjaosta edellä mainitusta oletettasäännöksestä poikkeavasti, jos jossakin erityistilanteessa edellä ehdotettu säännös ei olisi tarkoituksenmukainen. Säännös voisi olla esimerkiksi seuraava:

"Jos yhtiökokous päättää sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi tarvittavasta uudistuksesta 32 §:n 5 momentin tai 33 §:n 1 momentin perusteella, uudistuksesta aiheutuvat kulut jaetaan tasan latauspisteen tai sen käyttöoikeuden saaneiden osakkeenomistajien kesken, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiövastikeperusteesta uudistuksesta hyötyvien osakehuoneistojen osalta toisin."

9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen on tältä osin perusteltua, koska erilaiset yhteisjärjestelyt asunto-osakeyhtiöiden parkkipaikkojen muodostamiseksi ovat yleistyneet. Ehdotettavat säännökset mahdollistavat vuokraoikeuteen perustuvia, mutteivät osakeomistukseen perustuvia autopaikkoja yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella. Tältä osin ehdotettava sääntely on epäsymmetristä, koska vuokraoikeus on aina määräaikainen, toisin kuin osakeomistus. Sääntelyä olisikin syytä harkita muutettavaksi niin, että yhtiön autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella voisivat perustua myös osakeomistukseen. Kun lain 18 lukuun ollaan myös ehdottamassa säännöksiä osakkeiden lunastuksesta, jos kiinteistön ulkopuolella oleva autopaikkaoikeus päättyy, ei ole estettä olla mahdollistamatta myös osakeomistukseen perustuvia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolisia autopaikkoja, kun pysyvyydeltään heikompiin vuokraoikeuksiinkin perustuvat autopaikat ollaan sallimassa.

AOYL 1 luvun 2 §:n säännöstä tulisikin muuttaa ensisijaisesti seuraavanlaiseksi mahdollistamaan myös osakeomistukseen perustuvien autopaikkaosakkeiden antaminen:

Asunto-osakeyhtiössä voi 1 ja 2 momentin estämättä olla osakkeita, jotka tuottavat yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiön hallinnassa

kirjatun vuokra- tai käyttöoikeuden, rekisteröidyn rasitteen, yhteisjärjestelyn tai osakeomistuksen perusteella olevaa toisen rakennuksen tai kiinteistön osassa sijaitsevaa pysäköintipaikkaa.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Säännösehdotus on perusteltu ja tarpeellinen korjaamaan ratkaisun KKO 2017:2 oikeusohjeen, joka on ollut omiaan vesittämään lunastuslausekkeiden tarkoitusta eli yhtiön omistajapiirin kontrollointia.

11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Tarpeellinen ja kannatettava muutos.

12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Säännös on tarpeeton ja esimerkki sellaisesta liialliseen yksityiskohtaisuuteen menevästä säännöksestä, jolla asunto-osakeyhtiölakia ei tulisi kuormittaa. Erillisen säännöksen ottaminen vesimittarien vikautumisen varalta on täysin tarpeetonta, koska tilanteessa jossa kulutusta ei kyetä

mittaamaan, joudutaan vastike joka tapauksessa määrittämään 3 luvun 4 §:n pääsäännön mukaan, jonka sisältö vastaa ehdotettua uutta säännöstä.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellinen ja kannettava muutos.

14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellinen ja kannatettava muutos.

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Erittäin tärkeä muutos, koska osakkeenomistajan (ja edeltäneiden osakkeenomistajien) vastuu tehdyistä muutostöistä on aiheuttanut käytännössä huomattavan paljon epätietoisuutta ja riitaisuuksia, koska asiasta ei ole säädetty riittävän selvästi voimassa olevassa laissa.

16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellisia ja kannatettavia muutoksia.

17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Säännösluonnos on sinällään perusteltu. AOYL 6:32:n ja 6:33:n tarkoittamien uudistusten kulujen kattaminen on perusteltua, kun yhtiökokous tekee nimenomaisen päätöksen vain tiettyjä osakkeenomistajia koskevista uudistusten kunnossapitotöistä. Säännösten perusteluista voi saada kuitenkin virheellisen käsityksen, että kaikki vähäisetkin vuosittaiset ylläpito- ja kunnossapitokustannukset tulisi jakaa vain niiden osakkeenomistajien kesken, jotka ovat uudituksen toteuttamiseen osallistuneet. Tämä johtaisi siihen, että vastikkeiden jakamisen hallinnolliset kustannukset nousisivat monissa tapauksissa huomattavan suuriksi saatavaan hyötyyn nähden.

Esimerkiksi vain osaan osakehuoneistoista kohdistuvan ovipuhelinjärjestelmän tai muiden suhteellisten vähämerkityksisten uudistusten vuosittaisten vähäisten sähkö- tai korjauskustannusten jyvittäminen osalle osakehuoneistoista synnyttäisi helposti enemmän hallinnollisia kustannuksia kuin vastikesäästöä uudistusten ulkopuolella oleville osakkeenomistajille. Säännösten esitöissä olisikin tarkoituksenmukaista selvästi todeta, että mainitut kulut tulisi katettavaksi vain silloin, kun

asiasta tehdään yhtiökokouksessa nimenomainen päätös, kuten esimerkiksi kunnossapidettäessä jälkiasennetut parvekkeet.

18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellinen ja kannatettava muutos.

19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suhtaudun jossain määrin varauksella siihen, että erillislainsäädäntöön, kuten yhtiöoikeuteen otetaan erillisiä säännöksiä siitä, miten omaisuus voi siirtyä omistajalta toiselle ja samalla luodaan uusia saantotyyppejä. Ehdotetun säännöksen perusteella näyttäisi myös siltä, että kolmannen henkilön omaisuus (jopa varastettu?) voisi siirtyä asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi ja ilmeisesti omaisuuden omistajan tietämättä. Ymmärrän kuitenkin asiaan liittävän sääntelytarpeen, mistä syystä jatkovalmistelussa olisikin syytä selvittää se, mikä on ehdotettavan sääntelyn suhde löytötavaralain yleisiin säännöksiin sekä hylätyn tavaran valtaamista koskeviin kirjoittamattomiin normeihin.

20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellinen ja kannatettava muutos.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellinen ja kannatettava muutos.

22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeeton muutos. Kun oikeus nostaa mitättömyyskanne olisi ehdotuksen mukaan edelleen yksittäisellä hallituksen jäsenellä, olisi erikoista, että oikeus moitekanteeseen poistuisi silloin, jos yhtiön hallitus kokonaisuudessaan on nostanut kanteen.

23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tarpeellinen ja kannatettava muutos.

24. Pääasialliset vaikutukset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitane vaikutuksista.

-

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:

Jaksossa 7 ei ole ehdotettu siirtymäsäännöksiä lukuunottamatta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuuta, minkä osalta se on kannatettava. Siirtymäsäännökset voisivat olla lisäksi tarpeen esimerkiksi ainakin erityisen tarkastuksen yhteydessä siten, että uusia säännöksiä sovelletaan tarkastuksiin, joita on haettu lain voimaantulon jälkeen ja lunastuslausekkeen muutosten osalta niin, että uusia säännöksiä sovelletaan saantoihin, jotka tapahtuvat lain voimaantulon jälkeen.

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

-

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Asunto-osakeyhtiölakia koskeva työryhmämietintö valmistui ennen kuin osakeyhtiölakia koskeva työryhmämietintö. Tästä syystä asunto-osakeyhtiölakia ei ole ehdotettu muutettavaksi kaikilta niiltä osin kuin olisi yhteisölainsäädännön yhtenäisyyden nimissä perusteltua. Esitänkin, että asunto-osakeyhtiölakia muutetaan osakeyhtiölakia vastaavalla tavalla seuraavien säännösten kohdalla ja osakeyhtiölakia koskevan mietinnön mukaisin perustein:

Hallituksen pöytäkirjaan lisättävä päiväys (AOYL 7:3.2 ja 7:6.2).

Tilintarkastajan lausunnosta luopuminen osakkeen maksun todentamisen yhteydessä sekä asunto-osakeyhtiötä perustettaessa (AOYL 12:7.3) että osakeannissa (AOYL 13:13.3)

OYL 24 luku: Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuun vanhentuminen (AOYL 24:10.2:n muuttaminen ja sisältöä koskeva poikkeus uuteen 4. momenttiin, kuten OYL 22:8).

Tiedoksiannot yhtiölle (AOYL 7:26), on perusteltua tehdä vastaava lisäys kuin OYL 24:5: Jos yhtiöllä ei ole asuinpaikkaa koskevaa vaatimusta täyttävää hallitusta tai muuta edustajaa, haasteen ja muun tiedoksiannon toimittamiseen sovelletaan, mitä 7:26:n 2 momentissa säädetään.

28. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:

Lainvalmistelun jatkaminen on perusteltua, koska esimerkiksi poliisin käyntejä koskevilla tiedoilla olisi mahdollista osoittaa, että huoneistossa on ollut häiritsevää käyttäytymistä. Tämä saattaa olla tarpeellista huoneiston hallintaanoton kannalta. Tältä osin jatkovalmistelussa on syytä huomioida erityisesti muiden osakkeenomistajien oikeus turvalliseen asuinympäristöön.

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistioksi:

-

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:

Kyseisessä kohdassa käsitellyt muutostarpeet eivät käsitykseni mukaan anna vähäisintäkään aihetta ottaa uusia tai täydentäviä säännöksiä asunto-osakeyhtiölakiin. Asunto-osakeyhtiölain sääntelysystematiikan tulee soveltua erityyppisiin asunto-osakeyhtiöihin eikä lain kuormittaminen uusilla yksityiskohtaisilla toiminnan järjestämistä (isännöinti) koskevilla säännöksillä ole perusteltua, kun laissa on vuosikymmeniä hyvin toimineet yleissäännökset. Myöskään yleisiin siviilioikeudellisiin periaatteisiin ja säännöksiin perustuvia velvoiteoikeudellisia menettelyitä ei pidä ryhtyä muokkaamaan erillislainsäädännössä (virheellisten vastikkeiden oikaisutilanteet ja -tarpeet). Yleisesti arvioiden asunto-osakeyhtiölaissa on jo nykyisellään ehkä tarpeettoman kasuistisia säännöksiä, jotka ovat omiaan heikentämään esimerkiksi maallikkohallinnon kykyä vastata omistamansa yhtiön hallinnosta.

Veikko Vahtera
Yritysjuridiikan professori, OTT, Tampereen yliopisto