

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Esitykset ovat pääosin perusteltuja ja kannatettavia. Sääntelyn tarpeetonta yksityiskohtaisuutta ja tulkinnanvaraisuutta tulee kuitenkin välttää. Sääntelyn tulee olla selkeää, ymmärrettävää ja ohjaavaa. Oman lausuntonsa lisäksi käräjäoikeus viittaa Helsingin hovioikeuden ja Helsingin käräjäoikeuksien yksityiskohtaisiin lausuntoihin.

Esityksen yhteydet OYL:n nyt vireillä olevaan muutosehdotukseen tulee vielä tarkistaa, jotta säännöksiin ei päädy eroavia ratkaisuja.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Kysymys on nyt hallintaan ottoa koskevasta menettelystä ja sen käyttämisestä lyhytvuokrauksen normeeraamiseen:

Esitetty hallintaan ottoa koskeva uusi peruste lakiin on todettu tavaksi puuttua lyhytvuokrauksen aiheuttamaan haittaan. Asia siis juridisoidaan siviililainkäytöksi sen sijaan että asia ratkaistaisiin rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen tai hallinnollisen menettelyn kautta.

Käytännön oikeuselämän kommenttina todetaan, että vallitsevan oikeuskäytännön kriteerinä on ollut häiriön ilmenemisen aika ja poikkeamat tavanomaisesta käytöstä (KKO 1992:9) sekä suuri käyttäjäkunta (RHO 11.9.1996 nro 1028) ja vielä mahdolliset ulkopuoliset työntekijät. Oikeuselämässä on nyt jo voimassa olevan lain perusteella pyritty argumentoimaan yhtiölle aiheutuvaa haittaa esimerkiksi hissien poikkeuksellisella käytöllä (runsas määrä) ja tästä aiheutuvalta

korjaustarpeella sekä tästä asunto-osakeyhtiölle aiheutuvalla kulurasituksella. Hissin nousukertoja ylös ja alas on laskettu ja taulukoitu. Samoin yhtiön yleistilojen siivouskertoja. Esitetty säännös lisänee moitekanteiden määrää käräjä- ja hovioikeuksissa, koska yhtiön mahdollisuudet rajata lyhyt vuokrausta nyt kanavoidaan yksin hallintaanottoa koskeviin säännöksiin.

Lain muutoksen vaikutuksia on mahdotonta arvioida, koska huoneistojen hallintaanottoa koskeva päätös on usein johtava oikeudenkäyntiin. Tulevan oikeudenkäynnin kulut voivat johtaa siihen, että asunto-osakeyhtiön on harkittava tarkkaan, ryhtyykö se tällaiseen toimeen.

Lain 24:2 § ehdotettu muutos, että osakkaan tulee ilmoittaa yhtiölle tiedot huoneistonsa käyttäjästä:

Lakiin tulisi, kuten OTT Vahtera on jo tähän liittyen lausunut, kirjata osakkaalle selvä velvoite olla tietoinen siitä kenelle huoneisto on luovutettu käytettäväksi.

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta yleensä:

Osakkaan vastuu huoneistonsa käyttämisestä kolmannen toimesta: ASOYL nykyisellään kohtelee yhtiön osakasta lievemmin vaatimuksin ("riittävä huolellisuus") kuin mitä vuokralainen vastaa huoneiston vahingoista huoneiston toiselle luovuttamisen ja oman käyttönsä osalta. Osakkaan vastuun rajoittaminen perinteiseen tapaan esimerkiksi juuri lyhytaikaisen jälleenvuokrauksen osalta voidaan kuitenkin kyseenalaistaa. Jos luovutus tapahtuu voiton tavoittelun tarkoituksessa, voidaan esittää kysymys, miksi koko yhtiön kollektiivina tulee kantaa riskiä osakkaan toiminnasta. Vastaava kysymys voidaan esittää osakkaan vastuusta ylipäättään (vertaa s. 147 esitetyt sääntelyvaihtoehdot). Vakuutuksen ottamista ei ole nyt pidetty mahdollisena vain tietyissä tilanteissa. Todetaan, että osakkaan vastuun laajentaminen kaikissa tilanteissa olisi selkeä ratkaisu, jolloin vakuutus tuotteitakin tähän oikeusilmiöön kehittyisi.

Siltä osin kuin lakiin kuitenkin nyt esitetään moderoituja muutoksia lyhyt vuokralaisen vahingonkorvausvastuun toteuttamiseksi, ne ovat perusteltuja. Tieto lyhytaikaisen vuokralaisen henkilöstä ei kuitenkaan asunto-osakeyhtiötä suuresti auta, jos tämä asuu pysyvästi ulkomailla.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitys on perusteltu. Jos yhtiö voi päättää siitä, että se ottaa vastaan käyttämättä jääneitä ja "epäkurantteja" osia yhtiöstä, esimerkiksi liikehuoneistoja, yhtiö voi yrittää muuntaa tiloja tai jopa purkaa ne. Käytännössä on jo ilmennyt tilanteita, joissa yhtiön liikehuoneistot muuntuvat koko yhtiölle rasiiteeksi ja jopa mahdollisen spekulatiivisen kohteeksi, jos liikehuoneistoihin kuitenkin on

kytketty suuri äänivalta yhtiössä. Esimerkiksi hankkimalla epäkurantteja osakesarjoja purkukuntoisista erillistaloista on voinut saavuttaa enemmistön kiinteistöyhtiössä.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitys on perusteltu. On perusteltua, että liikehuoneistoja muunnettaisiin asunnoiksi, jos viimeksi mainituille olisi kysyntää.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitys on perusteltu. Yhtiön tilasta ja arvosta tulee olla riittävä selvitys mutta vaadittavan asiantuntijan lausunnon kustannus ei saa muodostaa estettä asunto-osakeyhtiön jatkosta päättämiseksi.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Konkurssin hakemista koskevan päätöksenteon keskittäminen yhtiökokoukseen on perusteltua. Yhtiökokouksen käsitellessä asian osakkaat voivat vielä kerran selvittää mm. rahoitusvaihtoehdot.

Osakkeenomistajan hallinnan päättymisestä säätäminen konkurssiin asettamisen jälkeen (1kk päästä) on perusteltua, kun asia on nyt sääntelemättä.

Esityksenä on, että osakkeenomistajan vuokralaisen hallintaoikeus lakkaa osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeuden lakatessa. Tämä toteutuessaan kaventaa vuokralaisen ns. asumisen suojaa ja herättää kysymyksiä mm. vuokralaisen oikeudesta korvaukseen, verrattuna asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain säännöksiin. Tuossa laissa on säännöksiä vahingonkorvausoikeudesta sopimuksen päättyessä ennenaikaisesti.

Asiaa tulisi selvittää ja huolehtia siitä, ettei ASOYL:n konkurssisäännösten ja ASHVL:n säännösten johdosta synny ristiriitaista tilannetta. Huoneenvuokralaissa on säädetty mahdollisuudesta vaatia korvausta ennenaikaisen päättymisen johdosta.

Voidaan vielä kysyä, tulisiko vuokralaisen mahdollinen korvausoikeus yhtiön konkurssitilanteessa vuokrasopimuksen päättymiseen liittyen yksinkertaisesti poistaa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Osakehuoneistoon ja muihin tiloihin pääsyä koskeva esitys on perusteltu (yhtiön edustajan pääsy huoneistoon). Tarkennetut määräykset mahdollistavat, että yhtiön hallitus voi niihin vedota toimintansa pohjana.

Hallintaanottoperusteiden täydentäminen:

Häiritsevään elämään rinnastuva muu erittäin painava syy, ehdotettu uusi 7 kohta:

Ehdotus on perusteltu – huoneistossa vierailijoiden ja liikehuoneiston asiakkaiden aiheuttamaan merkittävään häiriöön tulee voida puuttua (katso sivut 309–310). Perustelujen valossa jää auki, voisiko osakkaan tekemä graavi väkivallanteko tai muu vakava rikos osoittaa erittäin painavaa syytä.

Hallintaanottovaroituksen ja päätöksen tiedoksiantaminen

Sähköistä tiedoksiantoa ehdotetaan erikseen mahdollistettavaksi myös osakkaan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen lisättynä ”erityisellä herätteellä” johonkin toiseen osakkaan käyttämään tiedoksiantokanavaan. Sivulla 232 on todettu, että tuo toinen kanava voisi olla esimerkiksi tekstiviesti vastaanottajan puhelinnumeroon.

Mahdollisuus sähköiseen tiedoksiantoon on kannatettava. Epäselvyyksien ilmetessä osakas tulee tekemään väitteitä oikeudenkäynnissä, mikä on tilanne jo nykyisinkin.

Säännöksessä on huomioitu myös se, että esimerkiksi ikääntyneiden tai edunvalvonnassa olevien ei voida olettaa saavan tietoa sähköisenä tiedoksiantonä. Näissä tilanteissa asunto-osakeyhtiö ei voisi vedota tekemäänsä sähköiseen tiedoksiantoon. Esityksessä on selostettu myös mahdollista vastaanottokuittausta tai vastausta tiedoksiannon vastaanottamisesta. Tämä olisi muutoinkin varmempi tapa hoitaa tiedoksiannot, ettei turhia riitautuksia tulisi.

Edelleen voisi harkita, voiko herätteenä toimia huoneiston postiluukkuun jaettu kirje ja yhtiön ilmoitustaululle esille pantu kuulutus hallintaan ottoa koskevasta varoituksesta ja/tai yhtiökokouksen päätöksestä.

Oikeudessa esitetään jo nykyisin todisteena videotallenteita siitä, kun tietty kutsu tai muu osakkaaseen kohdistettu toimi asetetaan postilaatikkoon postin kuljetettavaksi osakkaalle. Edellä kuvattu huoneistoon jakaminen olisi yhtiön tallentamana kuvana vastaan sanomaton todiste. Myös osakkaan tai vuokralaisen tiedon tarpeen ja oikeussuojan tarpeen täyttäminen tulisi näin ollen näytetyksi konkreettisella tavalla.

Tiedoksiannon erityinen määräaika 60 pv ehdotetaan poistettavaksi; tämä on perusteltua. Yhtiöllä on intressi antaa päätös hallintaanotosta tiedoksi viipymättä – osakkaalla taas on moiteoikeus, jonka määräaika alkaa tiedoksiannosta. Erityinen määräaika on voinut olla asunto-osakeyhtiölle haitallinen, jos tiedoksianto ei vastaanottajan toimesta edesauteta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitys on perusteltu.

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:

Esitys on perusteltu. Voidaan tosin todeta, että vuokratut autopaikat muualla menevät jo kauas asunto-osakeyhtiölain perinteisestä hallintaoikeuden ajatuksesta.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Muutos on perusteltu, kun otetaan huomioon oikeuskäytännössä aiemmin syntynyt tulkinnanvaraisuus, joka on mahdollistanut murto-osien luovutuksia lunastusoikeuden ollessa epäselvä. Tavoitteena osaltaan on suojata lunastusoikeuden toteutumista, jos yhtiöjärjestyksessä on tästä alkujaan määrätty.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Ei lausuttavaa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitetty säännös tarkoittaa mittarin vikaantumista. On kyseenalaista, tuleeko lakiin kirjata näin pieniä detaljeja. Vikatilanteessa osakasta voitaisiin laskuttaa aiemman toteutuneen kulutuskeskiarvon perusteella.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ikkunan sisäpuitteen siirtäminen yhtiön kunnossapitovastuulle on perusteltua. Ikkuna kokonaisuutena on yksi toiminnallinen kokonaisuus.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitys on perusteltu. Varastotilaa tai piha-aluetta on käytettävä normaalisti.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitys on perusteltu. Muutoksen aiheuttamista kunnossapito- tai korjauskuluista on esiintynyt oikeusriitoja, joissa osakkaan mukaan asunto-osakeyhtiön tulisi vastata kustannuksista, jotka johtuvat osakkaan huoneiston muutostyöosien korjaamisesta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kutsutapaa koskeva säännös on tarkennus nykyiseen tilanteeseen. Yhtiöoikeudellisissa riita-asioissa on ollut tilanteita, joissa yhtiö nimenomaisesti ei halua toimittaa kutsuja sähköpostitse. Tällöin on riidanalaista, tuleeko yhtiön käyttää ilmoituksiinsa ja kutsuihinsa sähköpostia, jos osakas tätä vaatii.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitys on perusteltu. Sivulla 288 on esimerkkinä todettu parvekkeiden tai saunojen toteuttaminen vain osaan huoneistoista yhtiössä, jossa on varasto- ja liikehuoneistoja. On luonnollista, että vastikerasitus kohdistuisi hyötyviin huoneistoihin.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitetty on, että osakkaalla olisi oikeus vaatia yhtiöltä muun muassa vaurio- ja korjausraportteja sekä tutkimustuloksia ”muun muassa sen arvioimiseksi, voiko osakkeenomistaja vaatia vahingonkorvausta yhtiöltä, vuokalaiseltaan tai muulta huoneistolle aiheutuneen vahingon johdosta”.

Käräjäoikeus toteaa, että yhtiölle esitetty velvoite on melko laaja eikä sen vastinparina näytä olevan vastaavaa velvoitetta osakkaalle esittää selvitystä yhtiölle omista toimenpiteistään. Oikeudessa on tullut esille riitatilanteita, joissa osakas on muokannut huoneistojaan esimerkiksi huonejaotuksen, sähköjärjestelmien ja IV-laitteiden osalta ilman, että yhtiöltä on pyydetty lupaa tai yhtiölle ilmoitettu mitään.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Yhtiön tiloihin jääneen omaisuuden järjestäminen

Sääntely poikkeaa löytötavaralaista ja tulee luomaan eräänlaisen ”alakategorian” esineoikeuteen. Vertailun vuoksi ulosottokaassa on hädän täytäntöönpanoon liittyen omat määräyksensä mm. omaisuuden myynnistä ja vähäarvoisen hävittämisestä.

Jos säännökset koetaan yhtiökäytännössä tarpeelliseksi, se puoltaa niiden sisällyttämistä AsOYL:n. Osakkaalle ja vuokralaiselle toimitettavien ilmoitusten sisältö turvaa heidän oikeutensa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotukset parantavat osakkaan mahdollisuuksia saada käyntiin erityinen tarkastus.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei lausuttavaa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Hallituksen moiteoikeus esitetään poistettavan. Tämä on selventävä muutos. Osakkeenomistajan, hallituksen jäsenen ja isännöitsijän moiteoikeus on riittävä.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Esitys on perusteltu.

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 arvioitanne vaikutuksista.

Ei lausuttavaa.

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

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

Ei lausuttavaa.

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

Ei lausuttavaa.

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Ei ole.

28. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osaakeyhtiölle 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:

Työryhmän mietinnöstä ilmenee, että kiinteistöalan etujärjestöjen esittämä tietojensaantioikeus on ongelmallinen muun muassa perusoikeuksien, tietosuojan ja hallintolainkäytön näkökulmasta.

Asiaa tulisi tarkastella poliisin henkilötietojen käsittelyä koskevan lainsäädännön yhteydessä.

Edelleen tulisi arvioida sitä, onko asunto-osakeyhtiöllä oikeus valvoa omia yleistilojaan esimerkiksi kameravalvonnalla. Jos näin olisi, selvitys mm. häiriöistä ja poliisin käynneistä olisi todettavissa yhtiön ominkin toimin, jos viranomaiset ovat estyneitä näistä asioista tietoja antamaan.

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

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

Ei lausuttavaa.

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

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

-

Turtiainen Kari
Oulun käräjäoikeus - Lausunnon on valmistellut käräjätuomari Timo
Mäkeläinen