

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

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

Oikeusasiamiehen tehtävänä on valvoa perus- ja ihmisoikeuksien toteutumista Suomessa. Tämä valvonta liittyy nimenomaan viranomaisten 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.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

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 määritelty, 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 ennakollisesti kehittämällä asemakaavassa annettavia määräyksiä asumisen osalta.

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

Valvonta edellyttäisi joka tapauksessa asunto-osakeyhtiöltä jatkuvaa seurantaakin 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, EOAK/5670/2023, EOAK/2813/2024) kiinnittänyt huomiota asunnon lyhytvuokrauksen 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.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

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 määränemmistön äänin laskea asuntojen vastikkeen tasolle, mikäli liike- tai toimistotilan käyttötarkoitus muutetaan asunnoksi. Koska asunhuoneistojen neliöhinnat ovat nykyisin selvästi korkeammat kuin toimistojen neliöhinnat, saisi omistaja toivomallaan yhtiöjärjestyksen muutoksella hyväksyä 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 asunhuoneistojen 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, yhtiöjärjestyksien 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 suunnittelun 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.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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:

-

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

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.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

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 yhtiökokouksenkäytäntöä, 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.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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:

-

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:

-

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:

-

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:

-

Wähä Susanna
Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia - Apulaisoikeusasiamies Maija
Sakslin, Esittelijäneuvos Susanna Wähä