

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Kuluttajaliitto ry (jälj. Kuluttajaliitto) kiittää mahdollisuudesta antaa oikeusministeriölle kirjallinen lausunto asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä. Kuluttajaliitto on antanut neuvontaa asunto-osakeyhtiöön ja asuinhuoneistojen huoneenvuokrasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä vuodesta 2003 lähtien.

Kuluttajaliitto pitää esitysluonnosta yleisesti kannatettavana ja katsoo sen sisältävän tarpeellisia muutosehdotuksia sekä oikeustilaa selkeyttäviä ja lain tulkintaa helpottavia täsmennyksiä. Kuten mietinnössä todetaan, asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäsenet ovat pääosin maallikoita. Jatkovalmistelussa onkin kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiölaki on selkeä ja ymmärrettävä.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Esityksessä ehdotetaan, että yhtiö voi ottaa asuinhuoneiston hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuviissa lisäkustannus- tai haittatilanteissa. Lisäksi esityksessä ehdotetaan selvennettäväksi, osakkeenomistajalla olisi velvollisuus myötävaikuttaa vahingonkorvauksen vaatimiseen ja antaa tiedot huoneiston käyttäjästä yhtiölle tai muulle vahinkoa kärsineelle. Kuluttajaliitto pitää ehdotuksia kannatettavina.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kuluttajaliitto kannattaa ehdotusta, jonka mukaan omien osakkeiden vastikkeettomasta hankinnasta voidaan päättää yksinkertaisella enemmistöllä silloin, kun yhtiön vastikkeetta saamiin osakkeisiin ei liity maksamatonta yhtiölainaosuutta eikä maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta.

Lisäksi hankkimis- ja lunastamispäätökseen sisältöä koskevaan säännökseen ehdotetaan lisättävän vaatimus, jonka perusteella omien osakkeiden hankkimis- tai lunastamispäätöksessä olisi mainittava, miten menettely vaikuttaa osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Kuluttajaliitto pitää ehdotusta perusteltuna.

Kuluttajaliitto on neuvontatyössä kohdannut tilanteita, joissa yhtiön olisi ollut taloudellisesti tarkoituksenmukaisempaa hankkia omia osakkeitaan vastikkeetta sen sijaan, että esimerkiksi huoneiston kunnossapitovastuuta koskeva riita viedään tuomioistuimeen. Oikeudenkäyntikulut voivat ääritapauksessa johtaa yhtiön konkurssiin. Näin ollen Kuluttajaliitto ehdottaa, että lain 18 luvun hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältöä koskevaan 5 §:ään lisättäisiin vaatimus, jonka perusteella hankkimis- ja lunastuspäätöksessä olisi mainittava yhtiölle syntyvät säästöt sellaisessa tilanteessa, jossa yhtiö hankkii omia osakkeitaan vastikkeetta ja yhtiön ei tarvitse suorittaa huoneistossa kunnossapitotoimenpiteitä.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kuluttajaliitto kannattaa ehdotusta.

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:

Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajan osakehuoneiston hallintaoikeus ja vastikkeenmaksuvelvollisuus päättyisivät kuukauden kuluttua siitä, kun osakkeenomistaja on saanut pesänsäntäjäältä tiedon yhtiön asettamisesta konkurssiin. Osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen välinen vuokrasopimus päättyisi samana ajankohtana ilman irtisanomisaikaa.

Kuluttajaliitto huomauttaa, että ehdotus muuttaisi vuokrasopimuksen päättymisen osalta nykytilaa merkittävästi ja heikentäisi vuokralaisten asemaa. Nykyisin on katsottu, että vuokralaisen vuokrasopimukseen perustuva oikeus hallita huoneistoa ei pääty asunto-osakeyhtiön konkurssin myötä (KKO 1995:173). Lisäksi ehdotus poikkeaa esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisista kolmen ja kuuden kuukauden irtisanomisajoista, joita noudatetaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen.

Kuluttajaliitto ehdottaa, että vuokralaisen suojaksi harkittaisiin esimerkiksi kolmen kuukauden irtisanomisaikaa. Tällöin vuokralaisella olisi käytettävissään kohtuullinen aika uuden asunnon tai muun tilan hankkimiseksi sekä huoneiston hallinnan luovuttamiseksi konkurssipesälle.

Muilta osin ehdotettu sääntely konkurssiin asettamisen vaikutuksista osakkeenomistajan huoneiston hallintaoikeuteen ja vastikkeenmaksuvelvollisuuteen on kannatettavaa ja selventää oikeustilaa.

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:

Kuluttajaliitto kannattaa ehdotusta.

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:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kuluttajaliitto saa vuosittain jonkin verran vesimaksuihin ja vesimittareihin liittyviä kysymyksiä. Käytännön neuvontatyössä huomattu, että vesimittareiden vikaantumistilanteissa on aitoa tarvetta selkeytykselle. Kuluttajaliiton näkökulmasta ehdotus, jonka mukaan vesimittarin vikaantumistilanteissa veden kulutus arvioidaan luotettavan arvion perusteella, helpottaa maallikoiden neuvontaa.

Voimassa olevan säännöksen toisen momentin mukaan osakkeenomistajalle on toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta osakehuoneistossa. Kuluttajaliitto huomauttaa, että myös huoneiston asukkaalla tulisi olla oikeus saada tiedot veden kulutuksesta yhtiöltä. Mikäli vesikustannusten laskutus tapahtuu tasauslaskutuksella, vuokralaisen voi olla vaikea saada osakkeenomistajalle maksamaansa vesiennakkoa takaisin, mikäli hän on kuluttanut vähemmän vettä kuin on ennakkomaksussa maksanut.

Kuluttajaliitto on havainnut neuvontatyössä, että palauttamistilanteissa tieto ennakkomaksua pienemmästä kulutuksesta ei aina kulje osakkeenomistajalta vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen ei välttämättä saa hänelle kuuluvaa palautusta vuokranmaksussa eikä kustannusten tasaaminen käytännössä aina tapahdu. Näin ollen Kuluttajaliitto ehdottaa säännöstä täydennettäväksi niin, että osakehuoneiston asukkaalle olisi pyynnöstä ja maksutta annettava tiedot veden kulutuksesta osakehuoneistossa. Tällöin asukas voisi tarvittaessa varmistua kulutuksensa todellisesta tasosta ja oikeudestaan ennakkomaksun palautukseen.

Kuluttajaliitto kiinnittää huomiota myös siihen, että Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ei ole vielä antanut ohjeistusta siitä, kuinka usein vesimittarien toimivuus pitää tarkastaa. Ohjeistus selkeyttäisi vesimittareiden toiminnan käyttöaikaista varmistamista.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Mietinnössä ehdotetaan lisättäväksi asunto-osakeyhtiölakiin nimenomainen säännös, jonka mukaan yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen ikkunat. Kuluttajaliitto pitää ehdotusta erittäin kannatettavana. Ikkunoiden kunnossapitovastuuta koskevat ongelmatilanteet ovat näkyneet Kuluttajaliiton saamissa neuvontayhteydenotoissa. Ehdotettu kunnossapitovastuun jakotapa on teknisesti tarkoituksenmukainen ja parantaa osakkeenomistajan asemaa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kuluttajaliitto pitää ehdotusta perusteltuna.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kuluttajaliitto pitää ehdotusta perusteltuna.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kuluttajaliitto pitää ehdotusta perusteltuna.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kuluttajaliitto pitää ehdotusta perusteltuna.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kuluttajaliitto kannattaa ehdotusta osakkeenomistajan tiedonsaannin parantamisesta, sillä se voi helpottaa kunnossapito- ja vahingonkorvausvastuun selvittämistä ja ehkäistä osakkaan ja yhtiön välisiä riitoja.

Tietojen antamista ehdotetaan rajoitettavaksi silloin, kun niiden antaminen tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Kuluttajaliitto ehdottaa, että säännöstä koskevassa perustelutekstissä tuotaisiin selvyys vuoksi esille, että mikäli tietojen antaminen osakkeenomistajalle mahdollistaisi sen, että osakkeenomistaja voisi vaatia vahingonkorvausta yhtiöltä, ei tätä pitäisi katsoa olennaiseksi haitaksi yhtiön kannalta.

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:

Kuluttajaliitto pitää ehdotusta perusteltuna.

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 kiinteistöosaakeyhtiön 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 arvioitanne 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-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:

Kuluttajaliitto pitää perusteltuna, että asunto-osaakeyhtiön tiedonsaantioikeutta hätäkeskustietojärjestelmään kirjatusta tiedosta poliisin hälytystehtävistä tarkastellaan erillisessä lainvalmisteluhankkeessa.

29. Asetusluonnos ja perustelumuihistio

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

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

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

Kuluttajaliitto kannattaa ehdotettua jatkovalmistelua isännöintiä koskevan sääntelyn kehittämisestä ja pitää tarkoituksenmukaisena, että isännöintiteemaa tarkastellaan kokonaisvaltaisesti lähivuosina.

Kuosa Viivi
Kuluttajaliitto ry, Konsumentförbundet rf