



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

Oikeusministeriö

29. 08. 2008
ad 11 / 11 / 2003
Jaro

Oikeusministeriö
Lainvalmisteluosasto
PL 25
00023 Valtioneuvosto

OM 117141/2003

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n laki- ja lausuntovaliokunta lausuu kunnioittaen oikeusministeriössä laaditusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain 6:32 §:ksi 9:6-12 §:ksi seuraavaa:

1) Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

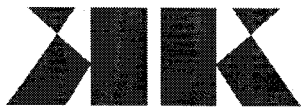
Yhtiövastikkeen alentaminen yhtiölle tulevan säästön perusteella

Nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa ei ole varsinaista hyvitykseen velvoittavaa pykälää. Käytännössä on kuitenkin usein katsottu yhdenvertaisuuteen vedoten, että sellaista osakasta, joka on jo itse tehnyt sellaisen muutostyön, jota yhtiö lähtee myöhemmin toteuttamaan, voidaan ja tuleeekin jollakin tavoin hyvittää. Hyvityksistä on päätetty yhtiökokouksissa ja kun mitään hyvitykseen velvoittavaa säännöstä ei ole olemassa, suhtautuminen hyvittämiseen on vaihdellut yhtiöittäin.

Onkin pidettävä tarpeellisena ja kohtuullisena sitä, että asiasta nyt säännellään laissa. Sääntelyssä lähdetään siitä, että osakas voi saada hyvitystä enintään määrän, jonka yhtiö säästää sen vuoksi, ettei yhtiön tarvitse teettää osakkeenomistajan huoneistoon kyseistä kunnossapitoa tai uudistusta. Esitysluonnoksen mukaan on viime kädessä osakkaan itse osoitettava yhtiölle tuleva säästö. Tätä voidaankin pitää hyvin perusteltuna, koska juuri osakkaan omasta edustahan on kysymys. On hyvä, että esitysluonnoksessa on myös yhtiön saaman säästön arviointiin liittyviä käytännön esimerkkejä. Käytännössä yhtiön saaman säästön suuruuden arviointi jää yksittäistapauksissa usein tulkinnanvaraiseksi, mutta joka tapauksessa hyvityssääntelyn tuominen lakiin on perusteltua.

Kustannusten tasajako kaikkien huoneistojen osalta samat edut ja kustannukset tuottavassa uudistuksessa

Voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvä tasajakoperiaate on osoittautunut tarpeelliseksi ja on hyvä, että sama periaate säilytetään edelleen vaikka nyt esitysluonnoksen mukaan vain uudistuksia koskien ja siten, että tasajakoperiaate ulottuu myös huoneiston ulkopuolella tehtäviin uudistuksiin.



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

Kustannusten jakamista tasan vastikeperusteesta riippumatta voidaan joissakin tapauksissa pitää selvästi perusteltuna osakkaiden yhdenvertaisuuden kannalta. Säännöksen tarkoittamista uudistuksista on esitysluonnokseen kirjattu käytännön esimerkkejä, mikä on pidettävä hyvänä. Toisaalta tästäkin huolimatta voi yksittäistapauksissa syntyä epäselvyyttä siitä, mitä laissa tarkoitetaan uudistuksella verrattuna korjaukseen.

Yhtiövastikeperusteesta poikkeaminen hissien jälkiasennuksessa

Hissien jälkiasennusta koskevan päätöksenteon selkeyttäminen ja helpottaminen on tarpeellista. Hissin rakentamiskustannusten jakoperiaatteesta eri kerroksissa asuvien osakkaiden kesken on usein syntynyt eripuraa ja tästä syystä hissien rakentamishankkeet ovat joko huomattavasti viivästyneet tai jääneet kokonaan toteutumattakin. Esitysluonnoksen mukainen säännös on omiaan edesauttamaan ratkaisuntekoa taloyhtiössä, koska todennäköisesti osakkaat sen soveltamisen myötä kokevat yhdenvertaisuudenkin paremmin toteutuvan.

On hyvä, että esitysluonnoksessa on laskuesimerkkejä siitä, miten hissien rakentamisen aiheuttamia kustannuksia voidaan ajatella jaettavaksi osakkaiden kesken. Hissin rakentaminen vanhaan taloyhtiöön on kuitenkin yhtiölle aina kallis investointi, joten kun mitään selviä laskusääntöjä kustannusten jakamisesta ei ole osoitettavissa, ei uusi säännös tältä osin välttämättä vähennä hissien rakentamisen aiheuttamia riitaisuuksia taloyhtiössä, vaan muuttaa niiden luonnetta.

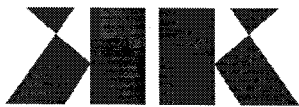
Säännös on nyt nimenomaan kirjattu siten, että se koskee vain hissien jälkiasennusta. Tästä huolimatta on luonnollisesti riskinä se, että osakkaat esittävät vastaavan tyyppisiä vaatimuksia muissakin tilanteissa, joissa on kysymys hankkeesta, jonka katsotaan hyödyttävän vain osaa osakkaista kuten esimerkiksi parvekelasien asennuttaminen tilanteessa, jossa kaikilla osakkailla ei kuitenkaan ole parveketta.

Yhtiövastikkeen alentaminen vain muun käyttötarkoituksen huoneistoissa tehtävän uudistuksen yhteydessä

Ehdotettua sääntelyä voidaan pitää perusteltuna ottaen huomioon osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaate. Säännös tulee kuitenkin sovellettavaksi melko rajatuissa tilanteissa, koska muun muassa yhtiön vastuulla olevat kunnossapitotyöt jäävät sen ulkopuolelle. Esitysluonnoksen esimerkit ovat tässäkin tapauksessa hyviä, koska uudistus-sana voi tässäkin yhteydessä olla tulkinnanvarainen.

2) Toiminnantarkastus

Asunto-osakeyhtiölain 9:6-12 §:n mukaisesti on asunto-osakeyhtiöissä tarkoitus edelleen mahdollistaa se, ettei sellaisiin taloyhtiöihin, joissa on alle 30 huoneistoa, ole tarvetta valita tilintarkastuslain nykyisin edellyttämiä KHT- tai HTM-tilintarkastajia. Tällaiset asuntoyhtiöt voisivat valita toiminnantarkastajan, jolta ei esitysluonnoksen mukaan edellytetä mitään tiettyä muodollista pätevyyttä.



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

Esitysluonnoksen mukaan "Yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin". Mahdollista siis on, että yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä toiminnantarkastajaa. Osakkaiden oikeussuojan kannalta pidetään tärkeänä, että joko tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja tulee valita yhtiökokouksessa, jos osakkaat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä yhtiökokouksessa.

On kuitenkin huolestuttavaa, että esitysluonnoksen mukaan on mahdollista yhtiöjärjestyksessä määrätä, että alle kolmenkymmenen huoneiston asuntoyhtiössä ei ole lainkaan tilintarkastajaa tai toiminnan tarkastajaa. Vanhojen ennen lain voimaan tuloa perustettujen yhtiöiden osalta tämä edellyttää nimenomaista yhtiöjärjestyksen muutosta. Edelleen esitysluonnoksen mukaan on tällainen yhtiöjärjestysmääräys mielekäs lähinnä yhtiössä, jossa kaikki osakehuoneistot ovat edustettuna hallituksessa.

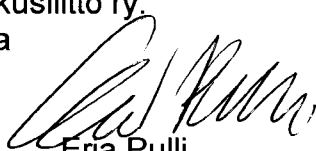
Kaikkien osakkaiden edustus yhtiön hallinnossa toteutunee käytännössä lähinnä vain pienissä eli korkeintaan neljä-viisi huoneistoa käsittävissä yhtiöissä. Valiokunta pitää tärkeänä, että lakiesitysluonnosta muutettaisiin vielä siltä osin, että vähintään toiminnantarkastaja olisi valittava aina, kun on kysymys vähintään viisi huoneistoa käsittävästä yhtiöstä. Tätä pienemmissä yhtiöissä valinnasta voitaisiin määrätä yhtiöjärjestyksessä.

Valiokunta esittää myös, että lainvalmistelussa harkittaisiin vielä nimikkeen toiminnantarkastaja sopivuutta puheena olevassa yhteydessä. Sana toiminnantarkastaja assosioituu monen mielessä enemmän tekniseen tarkastukseen. Tarkoituksena kuitenkin on valita maallikko, ei-tilintarkastusalan ammattilainen, tarkastamaan asuntoyhtiön hallintoa ja taloutta.

Helsingissä 27. päivänä elokuuta 2008

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.
Laki- ja lausuntovaliokunta

Tapio Nevala
puheenjohtaja


Erja Pulli
sihteeri

Lausunnon antamiseen ovat osallistuneet seuraavat henkilöt ja tahot:

Jaana Anttila-Kangas, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto r.y.
Tuomas Aulanko, OP-Keskus osk
Timo A. Järvinen, Asianajotoimisto Oy Juridia Ab
Petri Keskitalo, Kiinteistömaailma Oy
Marianne Palo, Lakiasiaintoimisto Palo, Tolvanen & Alppi-Takkinen Oy
Mauri Sirén, Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus Oy