



29.8.2008

1026/05/2008

Oikeusministeriö

Jakelukeskus

Viite Lausuntopyyntö 5.6.2008, OM 11/41/2003

Asia Asunto-osakeyhtiölain uudistus

Oikeusministeriö on 5.6.2008 päivätyssä kirjeessä pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi. Lausuntoa pyydetään luonnokseen sisältyvistä säännöksistä, jotka koskevat *yhtiövastikeperusteesta poikkeamista* ja *toiminnantarkastusta* (6 luvun 32 § ja 9 luvun 6-12 §). Edellä mainittujen kohtien lisäksi liikenne- ja viestintäministeriö haluaa lausua myös 6 luvun 31 §:stä, joka koskee *päätöstä kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta*.

Pyydettyinä lausuntonaan liikenne- ja viestintäministeriö toteaa seuraavaa:

6 luku 31-32 §

Esityksessä ehdotetaan, että yhtiön oikeus perusparannuksiin, muihin uudistuksiin, lisäarakentamiseen ja lisäalueen hankkimiseen sekä muihin muutoksiin säilytetään nykyisen laajuisena. Esityksen 31 §:ssä säädetään uudistusta koskevaan päätöksentekoon sovellettavista säännöistä. Uudistuksella tarkoitetaan esityksen perustelujen mukaan perusparannuksen ja muun uudistuksen, kuten uuden tietoliikenneyhteyden lisäksi lisäarakentamista ja lisäalueen hankkimista.

Ehdotuksen mukaan yhtiökokous päättää uudistuksesta, joka on laajakantoinen, taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. Voimassa olevaa lakia vas-

Postiosoite

PL 31
00023 Valtioneuvosto
kirjaamo@mintc.fi
info@mintc.fi

Käyntiosoite

Eteläesplanadi 16-18, Helsinki

Puhelin

(09) 160 02

Telekopio

(09) 160 28596
(09) 160 28590 (tiedotus)

taavalla tavalla yhtiökokous voi kuitenkin suoraan lain nojalla päättää enemmistöpäätöksellä (yli puolet annetuista äänistä) vastikevaikutukseltaan kohtuullisesta ja ajankohdan tavanomaista tasoa vastaavasta uudistuksesta. Tällaiset uudistukset ovat käytännössä laajakantoisia uudistuksia yleisempiä.

Sitä milloin yhtiön kiinteistön voidaan katsoa kunnoltaan täyttävän kunkin ajankohdan tavanmukaiset vaatimukset, ei esityksen mukaan voida yksiselitteisesti määritellä. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon muun muassa se taso, jota rakennuslupaviranomaiset noudattavat myöntäessään rakennuslupia uusien asuntojen rakentamista varten, sekä muut yleisesti käytössä olevat laatuvaatimukset. Ehdotuksen mukaan uudistukset voivat olla sekä yhtiön rakennukseen kohdistuvia rakenteellisia muutostöitä että uusien laitteiden tai uudenaikaisen tekniikan hankintaa, kuten uuden tiedonsiirtoverkon asentaminen rakennukseen.

Liikenne- ja viestintäministeriö katsoo, että sen osalta, milloin uudistuksen voidaan katsoa täyttävän kunkin ajankohdan tavanmukaiset vaatimukset, tulisi noudattaa Viestintäviraston tammikuussa 2008 antamaa viestintämarkkinalakiin perustuvaa määräystä kiinteistön sisäjohtoverkosta (Viestintävirasto 25 E/2008 M). Määräyksessä määritellään millainen sisäverkko uudisrakennukseen on asennettava. Määräyksellä pyritään turvaamaan kiinteistön haltijan, omistajan tai vuokralaisen mahdollisuus käyttää jo tällä hetkellä käytössä olevia ja tulevaisuudessa kehitettäviä viestintäpalveluja.

Koska tulevaisuudessa sisäverkkoa käytetään lähinnä laajakaistaisen datan siirtoon, Viestintäviraston määräyksessä edellytetään, että kiinteistöön rakennetaan laajakaistainen yleiskaapelointijärjestelmä. Näillä näkymin parikaapelointiverkko tulee rakennuksen elinaikana suorituskyyvyltään riittämättömäksi. Siksi talojakamosta huoneistoihin edellytetään asennettavan myös kuituja tai valmius niiden helppoon asentamiseen. Kuitukaapeleiden asentaminen jälkikäteen maksaisi kertaluokkaa enemmän kuin niiden asentaminen rakentamisen yhteydessä.

Liikenne- ja viestintäministeriö toteaa, että kiinteistön uusia sisäjohtoverkkoja rakennettaessa tai vanhoja verkkoja uudistettaessa tulisi noudattaa Viestintäviraston määräystä. Näin ollen kuituyhteys katsottaisiin ajankohdan tavanomaista

tasoa vastaavaksi uudistukseksi. Liikenne- ja viestintäministeriön esittää, että tämä tulisi myös selkeästi mainita lakiehdotuksen perusteluissa.

Liikenne- ja viestintäministeriö pitää muilta osin hyvänä ja kannatettavana ehdotusta, jonka mukaan yhtiökokous voi edelleenkin enemmistöpäätöksellä päättää vastikevaikutukseltaan kohtuullisesta ja ajankohdan tavanomaista tasoa vastaavasta uudistuksesta, kuten valokuituyhteyden rakentamisesta (31 §:n 2 momentin 1 kohta).

Liikenne- ja viestintäministeriö toteaa myös, että hallituksen tavoitteena on parantaa nopeiden yhteyksien saatavuutta edistämällä valokaapeliin rakentamista. Valokuituyhteyksillä toteutetut kohtuuhintaiset ja laadukkaat laajakaistayhteydet ovat tulevaisuudessa yhä tärkeämpiä nopeaa siirtoa edellyttävien palvelujen lisääntyessä. Nämä palvelut ovat muuttuneet ylellisyshyödykkeestä välttämättömyydeksi.

Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä voitaisiin tarvittaessa varautua myös kunkin ajankohdan tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen toteuttamiseen enemmistöpäätöksellä. Enemmistöllä voitaisiin päättää sellaisesta uudistuksesta, jonka toteuttamismahdollisuudesta määrätään yhtiöjärjestyksessä, kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen hankkimisesta, jos vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista, sekä muusta yhtiöjärjestyksen mukaisesta toimenpiteestä.

Ehdotuksen mukaan yhtiö lähes aina käytännössä hankkii osan huoneistojen käyttöön liittyvistä hyödykkeistä vastikerahoituksella, kuten yhteysantennit, muut vastaavat tietoliikenneyhteyslaitteet ja tietyt operaattoripalvelut. Ehdotuksessa tarkoitettuja hyödykkeitä ovat tällä hetkellä esimerkiksi sellaiset tavanomaiset laitteet, ohjelmistot ja palvelut, joita osakkeenomistaja tarvitsee voidakseen käyttää ohjelma- ja tietoliikennepalveluita huoneistossaan oman päätelaitteensa ja mahdollisen henkilökohtaisen palvelusopimuksen kautta. Ehdotuksen perustelujen mukaan tässä tarkoitettuja hyödykkeitä voivat olla myös muut tavanomaisiksi muodostuvat tietoliikennejärjestelmät ja operaattoripalvelut, kuten *perustason* laajakaistayhteys.

Liikenne- ja viestintäministeriö toteaa edellä mainittuun Viestintäviraston sisäjohtoverkosta antamaan määräykseen viitaten, että perustason laajakaistayhteydellä tulisi tarkoittaa määräyksen mukaista valokuituyhteyttä.

Se, että uudistuksesta ei koidu välitöntä etua kaikille osakehuoneistoille, ei esityksen mukaan sinänsä ole este hankkeen toteuttamiselle yhtiövastikkeen avulla, jos kaikilla kuitenkin on mahdollisuus saada uudistuksesta hyötyä. Esityksessä todetaan, että hyödyke, jonka suhteen osakkeenomistajien tarpeet voivat erota huomattavasti ja jonka kustannukset vaikuttaisivat merkittävästi vastikkeen määrään, ei ole tavanomainen hyödyke. Esityksen mukaan tavanomainen hyödyke voi muuttua myöhemmin epätavanomaiseksi. Esimerkkinä mainitaan, että tulevaisuudessa langattomien tietoliikenneyhteyksien kehityksen myötä asunto-osakeyhtiöt lopettavat tarpeettomaksi mieltämiänsä kiinteän puhelinverkon ylläpidon.

Liikenne- ja viestintäministeriö katsoo, että edellä mainittu esimerkki tulevaisuudessa tarpeettomista langattomista tietoliikenneyhteyksistä on virheellinen ja harhaanjohtava, ja se tulee poistaa esityksestä. Vaikka lankapuhelimien määrä talouksissa on huomattavasti vähentynyt, kiinteässäkin puhelinverkossa välittäään myös jatkossa huomattavassa määrin laajakaistaista dataliikennettä.

Ehdotuksen 32 §:ssä säädetään maksuvelvollisuuden muuttamisesta kunnossapidon ja uudistuksen osalta. Pykälän 2 momentin mukaan yhtiökokous voisi edelleen päättää 2/3 määräenemmistöllä tavanomaisista uudistuksista aiheutuvien kustannusten jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide liittyy osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin tai niiden käyttämiseen ja siitä kunkin huoneiston kohdalle tuleva etu ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret (voimassa olevassa laissa poikkeusmahdollisuus koskee myös kunnossapitokorjauksia, jotka ehdotuksen mukaan jaettaisiin vastikeperusteen mukaisesti). Tällainen uudistus voi ehdotuksen mukaan olla muun muassa osakehuoneistojen lukumäärän perusteella maksettavan tietoliikennepalvelun käyttömaksu. Poikkeaminen vastikeperusteesta olisi mahdollista vain silloin, kun toimenpiteen kulut ja hyödyt ovat samat kaikkien huoneistojen osalta ja kun toimenpide on tavanomainen tai siitä on määrätty yhtiöjärjestyksessä.

Liikenne- ja viestintäministeriö toteaa, että edellä mainittu tietoliikennepalvelujen käyttömaksu koskee palvelujen ostamista. Ministeriö ottaa tässä lausunnossaan kantaa ainoastaan infrastruktuurin rakentamista koskeviin kysymyksiin.

9 luku 6-12 §

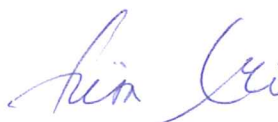
Ehdotuksen 9 luvun pykälät 6-12 sääntelevät toiminnan tarkastajan valintaa ja toimikautta, toiminnantarkastajan sijaista, toiminnantarkastajan kelpoisuutta ja riippumattomuutta, toiminnantarkastuksen sisältöä, toiminnantarkastuskertomusta, palkkiota ja muita kustannuksia sekä toiminnantarkastajan tietojensaantioikeutta, tietojenantovelvollisuutta ja salassapitovelvollisuutta. **Liikenne- ja viestintäministeriöllä ei ole lausuttavaa toiminnantarkastusta koskevista ehdotuksista.**

Liikenne- ja viestintäministeri



Suvi Lindén

Osastopäällikkö,
ylijohtaja



Liisa Ero