



Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto

OIKEUSMINISTERIÖ
4. 11. 2003
Oel 11 / 41, 2003
Lau

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOSTARVE

Teollisuuden ja Työntekijäin Keskusliitto (TT) kiittää sille varatusta mahdollisuudesta lausua kantansa asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta. TT lausuu kantanaan asiaan seuraavan.

Yleistä

Oikeusministeriössä laaditussa muistiossa on tuotu perustellusti esiin monia seikkoja, joiden arvioimiseen työryhmäkäsittelyssä on tarvetta. Tällaisia ovat muun muassa kunnossapitovastuuseen, osakkaan ja yhtiön vastuisiin sekä vahingonkorvausvelvollisuu-teen liittyvät kysymykset. TT kannattaa muistiossa esitettyjen seikkojen selvittämistä. Jatkoselvittelyssä TT haluaa kiinnittää huomiota erityisesti seuraaviin erityiskysymyk- siin.

Asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välinen suhde

Keskeisiä muutostarpeita liittyy yhtiö- ja huoneistokohtaisten rakennushankkeiden ja niihin liittyvien vastuukysymysten selkeyttämiseen. Tämän arvioinnin yhteydessä tulee erityisesti kiinnittää huomiota myös sääntelyn vaikutuksesta kolmansiin.

Kunnossapitovastuun ja rakennushankkeiden toteuttamiseen liittyvät ilmoitus-, val- vonta- ja vahingonkorvausvelvollisuudet sääntelevät lähtökohtaisesti osakkaan ja yhti- ön välistä suhdetta. Näiden määrittelyllä on vaikutusta erityisesti muutos- ja rakennus- töitä suorittavien tahojen vastuuseen. Vaikka vastuu rakennustyön suorittajan ja työn teettäjän välillä on pääosin sopimusoikeudellinen, tulee jatkotyössä ottaa huomioon tehtävien ratkaisujen vaikutukset myös tähän sopimussuhteeseen.

TT katsoo, että asunto-osakeyhtiölakiin tehtävillä muutoksilla tulee selventää osak- keenomistajan vastuuta suorittamistaan muutostöistä. Erityisesti, jos osakkaalle asetee- taan ennakollinen ilmoitusvelvollisuus ja yhtiölle annetaan valvontaoikeus töiden suo- rittamisen ajaksi, osakkaalla ei tule olla vastuuta kyseisistä seikoista.

Elinkeinolainsäädäntöosasto
Pekka Salomaa

31.10.2003

2 (2)

Asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiön välinen suhde

Arviomuistiossa on esitetty näkemyksiä asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain välisen suhteen arvioimisesta ja tiettyjen nykyisin osakeyhtiölaissa säänneltyjen kysymysten sääntelemisestä asunto-osakeyhtiölaissa. Toisaalta muistiossa on erikseen käsitelty muun muassa vahingonkorvausvastuuseen liittyvää sääntelyä ja sen sääntelytarvetta asunto-osakeyhtiölaissa.

TT katsoo, että ainakin sellaiset asunto-osakeyhtiöiden toiminnan kannalta keskeiset osat, jotka voivat olla tarpeellisia yhtiöiden tavanomaisessa toiminnassa, voidaan siirtää asunto-osakeyhtiölakiin. Samalla voidaan ottaa huomioon asunto-osakeyhtiöihin liittyviä erityispiirteitä ja sovittaa säännökset soveltamisympäristöönsä. Esimerkkinä tällaisesta sääntelystä ovat vahingonkorvausvastuuseen liittyvät säännökset.

Muistiossa on perustellusti mainittu, että asunto-osakeyhtiöissä harvemmin käytettävien säännösten osalta asunto-osakeyhtiölaissa voitaisiin edelleen viitata osakeyhtiölakiin. Tämän arvioinnin osalta on kuitenkin erityisesti kiinnitettävä huomiota valmis-teilla olevaan osakeyhtiölain kokonaisuudistukseen. Osakeyhtiölain sääntelyperusta tulee muuttumaan nykyisestä joustavammaksi ja paremmin taloudelliseen toimintaan soveltuvaksi lainsäädäntöympäristöksi. Lakien välisen suhteen arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota viittaussäännösten toimivuuteen sekä siihen, selkeytetäänkö säännösten siirtämisellä asunto-osakeyhtiöiden sääntelyä. Asunto-osakeyhtiöiden osalta muutos-paineet eivät välttämättä ole yhteneväiset osakeyhtiölain muutostarpeiden kanssa.

Riitojen ratkaiseminen

Monilla eri sektoreilla vaihtoehtoiset riitojenratkaisumenettelyt ovat johtaneet hyviin tuloksiin ja käyttökelpoisiin toimintamalleihin. Asunto-osakeyhtiölakiin liittyviin riitoihin sisältyy osakkaiden ja pienten yhtiöiden kannalta merkittäviä intressejä, mutta riitojen kohteina olevien asioiden merkitys on vähäinen.

Tämän johdosta olisi vakavasti harkittava ratkaisusuosituksia tarjoavan elimen perustamista, jolloin riitojen osapuolet voisivat saada oikeudellisen kannanoton asiassaan nopeasti, joustavasti ja kustannustehokkaasti. TT kannattaa asunto-osakeyhtiöasioiden käsittelyn keskittämistä tiettyihin tuomioistuimiin ja vaihtoehtoisten riidanratkaisukeinojen käyttöön ottamista.

TEOLLISUUDEN JA TYÖNANTAJAIN KESKUSLIITTO



Tarmo Korpela
Varatoimitusjohtaja