



Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto

Helsinki
31.10.2003

6. 11. 2003
OM 11/41/2003
Lau

Viite: OM 11/41/2003

Asia: **Lausunto asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta laaditusta arviomuistiosta**

Suomen Omakotiliitto ry kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Suomen Omakotiliitossa on tällä hetkellä yli 50 000 henkilöjäsentä. Heistä noin 92 %:ia asuu omakotitalossa ja noin 5 %:ia rivi- ja paritaloissa. Loput ovat lähinnä vapaa-ajan asumisen edunvalvonnan takia liittoon liittyneitä kerrostaloissa asuvia.

Omakotitaloa hallitaan nykyisin jonkin verran lisääntyvissä määrin myös taloyhtiönmuotoisesti muun muassa erillistaloratkaisuna.

Taloyhtiön kunnossapidon ja kustannusten jakoon liittyvät kysymykset askarruttavat

Omakotiliittoon tulee soittoja tasaiseen tahtiin joskin ei runsaslukuisesti, joissa kysytään neuvoja nimenomaan pienen taloyhtiön ja osakkaan välisestä kunnossapitovastuun jakaantumisesta sekä yhtiön kustannusten oikeudenmukaisesta jakamisesta osakkaiden kesken.

Raportin toteamukseen, jonka mukaan silloin kun osakashallinnassa olevat huoneistot eroavat toisistaan syntyy ongelmia, voidaan täysin yhtyä.

Korostetusti ongelma tulee esille esimerkiksi tapauksessa, jossa eräällä osakkaalla oli pankin jäljiltä huoneistoon yhdistetty uima - allastila. Tilassa oli lämmitettävä allas. Kysymys liittyi kustannusten jakoon allastilan uudistamisen ja altaan lämmityskustannusten suhteen.

Pienten taloyhtiöiden hallinnointiin tarvitaan helpotusta

Pienissä taloyhtiöissä hallinnointi tapahtuu usein maallikoiden toimesta. Yhtiön osakas saattaa toimia yhtiön isännöitsijänä ja muutoinkin yhtiön hallituksen jäsenet eivät useinkaan tunne asunto-osakeyhtiön hallinnointiin liittyviä normeja.

Asunto-osakeyhtiölaki on laadittu enemmänkin suurten taloyhtiöiden näkökulmasta ja tarpeita ajatellen. Omakotiliiton mielestä lain eräillä muutoksilla voidaan selkiyttää ja keventää pienten taloyhtiöiden hallinnointia. Tämä puolestaan voisi vähentää ja estää riitaisuuksia pienissä taloyhtiöissä.

Suomen Omakotiliitto pitää erittäin kannatettavana raportissa esitettyä tavoitetta, jonka mukaan valmisteltaisiin asunto-osakeyhtiötä paremmin palveleva laki, joka olisi helposti ymmärrettävissä erityisesti yhtiön osakkaiden ja maallikkojohdon kannalta.

Suomen Omakotiliitto ry

LEA SARKAMERI
Lea Sarkameri
puheenjohtaja



Juhani Nenonen
toiminnanjohtaja