

*Asunto-osakeyhtiölaki
työryhmän mietintö*

*Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän
mietintö*

ISSN 1458-6452
ISBN 952-466-362-7
Oikeusministeriö
Helsinki

KUVAILULEHTI

OIKEUSMINISTERIÖ

Julkaisun päivämäärä 10.5.2006

Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, puheenjohtaja, sihteeri) Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä Puheenjohtaja: Jyrki Jauhiainen Sihteeri: Essi Rikalainen		Julkaisun laji Työryhmämietintö	
		Toimeksiantaja Oikeusministeriö	
		Toimielimen asettamispäivä 18.5.2004	
Julkaisun nimi Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö			
Julkaisun osat			
Tiivistelmä Työryhmän havaitsema muutostarve voidaan tiivistää seuraavasti: Ei ole ilmennyt tarvetta muuttaa voimassa olevan lain periaatteita eikä muutenkaan tehdä muutoksia, jotka vaikuttaisivat olennaisesti yhtiön tai osakkeenomistajien oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Tarvittavat muutokset ovat lähinnä menettelytapojen tai sääntelyn selvennyksiä taikka johtuvat esimerkiksi osakkaiden muutostöiden yleistymisestä sekä rakennustekniikan ja rakentamista koskevien vaatimusten kehityksestä. Työryhmä ehdottaa uuden asunto-osakeyhtiölain säätämistä. Tavoitteena on uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla. Yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajoja selvennetään erityisesti kunnossapitovastuun, osakkeenomistajan muutostöiden, kunnossapitoa ja muutostyötä koskevan yhtiön päätöksenteon osalta. Lisäksi selvennetään yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja periaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Osakkeenomistajan ja yhtiön suhdetta selvennetään myös siten, että tarkistetaan yhtiön päätösten moittimista sekä vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä. Kunnossapitovastuun osalta työryhmä ehdottaa, että 1) kunnossapitovastuun jaon periaatteet säilytetään ennallaan, mutta sääntelyä selvennetään; 2) yhtiön yleinen kunnossapitovastuu säilytetään ja osakkaan vastuualue selvennetään siten, että kukin osakkeenomistaja vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa rajoissa olevista, lähtökohtaisesti huoneiston käytön perusteella kuluvista rakenteista, pinnoista ja laitteista; 3) samantasoisuusvaatimus-vaatimuksesta luovutaan ja yhtiön vastuuta peruspalvelujärjestelmien kunnossapidosta laajennetaan jonkin verran; 4) selvennetään yhtiön vastuuta sen toimenpiteestä osakkaan huoneistossa aiheutuvan vaurion korjaamisesta; 5) säädetään osakkaalle velvollisuus ilmoittaa tietyistä kunnossapitotöistä ja yhtiölle oikeus valvoa kunnossapitotyötä; ja että 6) kunnossapidon laiminlyönti voi johtaa tarpeellisen työn teettämiseen tai huoneiston hallintaanottoon. Osakkaan ja yhtiön muutostöiden osalta työryhmä ehdottaa, että 1) muutostyöoikeus säilytetään ennallaan, mutta selvennetään työn suunnittelua, ilmoitusvelvollisuutta ja kiello-oikeutta sekä työn toteutusta ja valvontaa koskevia sääntöjä; ja että 2) säädetään osakkaan rajoitetusta oikeudesta muutostyöhön huoneiston ulkopuolella, jos se on tarpeen muuttuneiden viranomaisvaatimusten noudattamiseksi. Muutostyön tekevä osakas vastaisi kuitenkin lähtökohtaisesti kustannuksista, jotka liittyvät esim. liiketoimintaa koskevien vaatimusten muuttumisesta. Vahingonkorvausvastuun osalta työryhmä ehdottaa, että asunto-osakeyhtiölaissa säädettäisiin mahdollisimman kattavasti yhtiön ja sen johtoon kuuluvien sekä osakkeenomistajien tässä laissa säänneltäviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvästä vahingonkorvausvastuusta, joka kattaisi myös kunnossapidon ja muutostyöt. Työryhmän ehdotus perustuu huomattavalta osin ehdotukseen uudeksi osakeyhtiölaiksi (HE 109/2005), joka on Eduskunnan käsiteltävänä. Tämän ehdotuksen jatkovalmistelussa on otettava soveltuvin osin huomioon se, minkä sisältöisenä Eduskunta hyväksyy uuden osakeyhtiölain.			
Avainsanat: (asiasanat) Asunto-osakeyhtiö, osakkeenomistaja, hallitus, isännöitsijä, kunnossapitovastuu, muutostyö, perusparannus, rakennustyö, yhtiökokous, yhdenvertaisuus, yhtiövastike, vahingonkorvausvastuu, hissien jälkiasennus, osakeyhtiö			
Muut tiedot (Oskari- ja HARE-numero, muu viitenumero) OM 11/41/2003 ja OM035:00/2003			
Sarjan nimi ja numero Oikeusministeriön työryhmämietintöjä 2006:9		ISSN 1458-6452	ISBN 952-466-362-7
Kokonaissivumäärä	Kieli suomi	Hinta 40,00 €	Luottamuksellisuus julkinen
Jakaja Edita Prima Oy		Kustantaja Oikeusministeriö	