

OIKEUSMINISTERIÖ
Lainvalmisteluosasto
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKITYÖRYHMÄN MIETINTÖ (OM 2006:9)

Lausunnon antajista

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ja Asuntokiinteistö ja rakennuttajaliitto ASRA kiittävät mahdollisuudesta antaa lausunto asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnöstä.

Allekirjoittaneet järjestöt edustavat laajasti kiinteistöalaa ja rakennuttajia. Jäsenkuntaamme kuuluvat kaikki merkittävimmät yksityisen ja julkisen sektorin asunto- ja toimitilakiinteistöjen omistajat, sijoittajat ja rakennuttajat.

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry on kunnallisten ja yleishyödyllisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajien sekä rakennuttajien etujärjestö. Lisäksi ASRAn jäseniä ovat yksittäiset asunto-osakeyhtiöt ja vuokratalot. Jäsenet omistavat yli 310 000 asuntoa.

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI edustaa merkittävimpiä kiinteistösijoittajia ja kiinteistönomistajia Suomessa. Jäseninä ovat mm. kaikki suurimmat eläkeyhtiöt, vakuutusyhtiöt, kiinteistösijoitusyhtiöt sekä palveluelinkeinon-, teollisuuden- ja kaupan yritykset. Myös tärkeimmät Suomen julkiseen palveluinfrastruktuuriin kuuluvien kiinteistöjen ja väylien omistajat ja rakennuttajat, mm. isoimmat kunnat, tiehallinto, ratahallinto jne., ovat RAKLIN jäseniä.

Yleistä

Allekirjoittaneet lausunnon antajat pitävät asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintöä hyvänä. Esitetty asunto-osakeyhtiölaki olisi selkeä parannus taloyhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta sekä rakennustöitä koskevien monenkirjavien ongelmien ratkaisemisessa. Selkeänä parannuksena näemme myös esityksen siitä, että kaikki taloyhtiöitä koskevat säännökset löytyisivät samasta laista, eikä asunto-osakeyhtiöihin enää sovellettaisi osakeyhtiölakia. Pidämme myös hyvänä, että kiinteistöosakeyhtiöitä varten on oma luku. Tämä helpottaa jatkossa erillisten kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien määräysten sisällyttämisen lakiin. Lisäksi työryhmä on ansiokkaasti panostanut perustelutekstien laadintaan. Perusteluteksteistä käykin hyvin ilmi yksittäisten määräysten tulkintalinjat.

Mietinnössä on kuitenkin näkemyksemme mukaan joitakin hankalia ehdotuksia. Osakeyhtiölaista on mm. siirretty suoraan asunto-osakeyhtiö-lakiin joitakin sellaisia määräyksiä, joiden toimivuutta asunto-osake-yhtiöissä ei näkemyksemme mukaan ole mietitty loppuun saakka. Asunto-osakeyhtiöissä ei mielestämme ole tarkoituksenmukaista määrätä vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuvasta lunastusvelvollisuudesta, kun määräykset näkemyksemme mukaan tulisivat sovellettavaksi hyvin harvoissa tapauksissa. Osakeyhtiöissä lunastusvelvollisuus on perustellumpaa ja helpommin toteutettavissa, kun lunastukseen tarvittava pääoma on yleensä huomattavasti vähäisempi.

Pidämme kuitenkin hyvänä, että esitykseen on kirjattu täsmennyksiä osakkeenomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Yhdenvertaisuussäännöksen perustelut ovat myös kiitettävästi kirjoitettu ja antavatkin hyvin kuvan siitä, miten yhdenvertaisuutta pitäisi taloyhtiöissä toteuttaa. Yhdenvertaisuusperiaatteen tulkintarajoja tulisi kuitenkin vielä selkiyttää. Esimerkiksi yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen jako aiheuttaa jatkuvasti riitoja taloyhtiöissä. Autopaikkojen jakamisessa yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen on tänä päivänä tarkoittanut sitä, että kaikki talossa asuvat tai toimivat osakkeenomistajat saavat etusijan autopaikkoja jaettaessa. Vasta tämän jälkeen autopaikkoja on jaettu esim. osakkeenomistajien vuokralaisten käyttöön tai muualla asuville osakkeenomistajille. Vastaavaa periaatetta on noudatettu myös muiden yhtiön tilojen jakamisessa.

Käytännössä tulkinta on johtanut sijoittajaosakkaiden kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin. Heillä ei osakasasemastaan huolimatta ole ollut mahdollisuutta varmistua autopaikan saamisesta talossa asuvan vuokralaisensa käyttöön, vaikka nämä jonotuslistan mukaan olisivat seuraavana vuorossa. Vuokralaisille jaettuja autopaikkoja on jopa irtisanottu, jos yhtiöön muuttaa uusi osakas, joka tarvitsee autopaikan omaan käyttöönsä. Tuomioistuinkäytännössä yhdenvertaiseksi kohteluksi on hyväksytty jopa se, että autopaikat luovutetaan ensisijaisesti kakkospaikoiksi taloyhtiössä asuville osakkeille ennen kuin niitä jaetaan osakkeenomistajien vuokralaisten käyttöön.

Toivomme, että asunto-osakeyhtiölakiin ja sen perusteluihin voitaisiin kirjata nykyistä selkeämmin, että osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu edellyttää osakkaiden kohtelemista samalla tavoin riippumatta siitä, ovatko he ns. sijoittajaosakkaita vai yhtiössä asuvia osakkaita.

Seuraavassa kommentoidaan joitakin jäsenistömme kannalta merkityksellisimpiä kohtia.

1 luku, Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

3 §:ssä mainittu olettamasääntö osakkeiden tuottamasta hallintaoikeudesta sellaiseen parvekkeeseen, jolle on kulkuyhteys vain siitä huoneistosta, johon osakkeet tuottavat hallintaoikeuden, on näkemyksemme mukaan hyvä esitys. Saman määräyksen perusteluissa todetaan kuitenkin, että olettamasäännös koskee vain sellaista parveketta, jolle on käynti tietystä tai tietyistä huoneistoista (esimerkiksi kahden huoneiston yhteinen parveke). Perustelujen perusteella saadaan se käsitys, että kahden huoneiston yhteinen parveke olisi siis osakkeenomistajien yhteishallinnassa. Peruste

lujen pohjalta jää mielestämme epäselväksi miten hallintaoikeus jaetaan osakkeiden kesken tämänkaltaisissa tilanteissa. Mielestämme kyseinen olettamasaäntö tulisi koskea ainoastaan sellaisia tilanteita milloin parvekkeelle on käynti ainoastaan tietys tä huoneistosta tai perusteluissa tulisi todeta, että tällaisissa tapauksissa hallinta-oikeus kohdistuu osakashallinnassa olevan huoneiston rajoihin.

2 luku, Osakkeet

Mietinnössä esitetty määräys lunastuslausekkeesta on lausunnon antajien mielestä selkeä parannus nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Näkemyksemme mukaan esitys ei kuitenkaan poista kaikkia nykyisiä lunastukseen liittyviä lainvalintaongelmia.

5 §:n 6 momentin perusteluissa on maininta julkisesta osakeyhtiöstä. Maininta on oletettavasti jäänyt osakeyhtiölain perusteluista.

6 §:n 2 momentissa mainitaan, että osakekirja saadaan antaa, kun yhtiö ja osake on rekisteröity. Näkemyksemme mukaan asunto-osakeyhtiöissä ei kuitenkaan rekisteröidä osakkeita vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiöissä. Esityksessä tulisi ainakin selvittää, mitä rekisteröimisellä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiöissä.

3 luku, Yhtiövastike

3 §:n, 2 momentissa on määräys rahoitusvastikkeen olettamasaännöksestä. Kirjanpitoasetuksessa (KPA 1:4,3 §) käytetään kuitenkin termiä pääomavastike. Lausunnon antajat esittävätkin pohdittavaksi, olisiko syytä yhdentää terminologia tai mikäli termi rahoitusvastike halutaan säilyttää, lisätä määräykseen myös pääomavastikkeen termi. Kyseessä olisi silloin rahoitus- tai pääomavastikkeen olettamasaäntö.

6 §:n mukaan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta alkaa, kun osake on rekisteröity. Lausunnon antajat haluaisivat edelleen tuoda esiin näkemyksensä siitä, että asunto-osakeyhtiöissä ei rekisteröidä osakkeita vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiöissä.

4 luku, Kunnossapitovastuu

Mietinnössä pidetään erillään osakkeenomistajan kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan muutostyö. Lausunnon antajien mielestä perusteluissa olisi kuitenkin määriteltävä, missä tilanteissa on kyse osakkeenomistajan kunnossapitotyöstä ja missä tilanteissa osakkeenomistajan muutostyöstä. Perustelutekstistä ei mielestämme käy ilmi selkeästi tämä jaottelu. Nyt 4 §:n perusteluissa todetaan mm. seuraavaa;

Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa määräystä kunnossapitotyöstä ilmoittamisesta, vaan ilmoitusvelvollisuus koskee voimassa olevan lain 77 §:n mukaisesti vain muutostyötä. Yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyö voivat vaikuttaa samalla tavalla, joten rakennustyön toteuttavan osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus on syytä säännellä samalla tavalla kummassakin tapauksessa. Tämän vuoksi ilmoitusvelvollisuus on perusteltua ulottaa koskemaan myös kunnossapitotöitä. Lainkohdan mallina ovat voimassa olevan lain 77 §:n ja tämän ehdotuksen säännökset muutostyöilmoituksesta.

Ehdotetun 1 momentin mukaisesti ilmoitusvelvollisuuden syntymisen edellytyksenä on, että kunnossapitotyö voi vaikuttaa muun kuin osakkeenomistajan itsensä vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen. Siten ilmoitusvelvollisuus voisi koskea pinnoitteiden uusimista tai muuttamista vain poikkeustapauksissa, jollaisia voivat olla esimerkiksi sellaisen uudenlaisen kosteutta läpäisemättömän pinnoitteen asentaminen ulko-oveen tai ikkunan puitteisiin, joka voi vaikuttaa kosteuden kertymiseen, taikka parketin asennus muovimaaton tilalle, jos sen seurauksena esim. huoneistossa kävelemisestä ym. aiheutuvien, toisiin huoneistoihin kuuluvien äänien taso voi nousta häiritseväksi.

Näkemyksemme mukaan, perusteluissa mainitut esimerkit eivät ole tyypiltään kunnossapitotöitä vaan muutostöitä. Perusteluissa 3 momentin osalta todetaan lisäksi seuraavaa;

Ehdotetun 3 momentin mukaisesti yhtiöllä on oikeus vaatia kunnossapitotoimenpiteestä vastaava selvitys (esim. suunnitelmat, toteutus, valvonta) kuin muutostyön osalta. Tarvittaessa yhtiö (tai toinen osakkeenomistaja) voisi ilmoittaa kunnossapitotyötä suunnittelevalle osakkaalle kantansa muodostamiseksi tarvittavasta lisäselvityksestä tai muusta perustellusta syystä siihen, ettei vielä voi muodostaa kantaansa muutostyöhön (hallituksen kokousaikataulu, yhtiön sisäisen toimivallan jaon vuoksi tarvitaan yhtiökokouksen päätös, jne.). Epäolennaisten selvitysten vaatimisen tai muun aiheettoman viivyttelyn perusteella yhtiön johtoon kuuluville (tai toiselle osakkaalle) voisi syntyä vastuu kunnossapitotyötä suunnittelevalle osakkaalle aiheutuvasta vahingosta.

Osakkeenomistajan ja yhtiön on otettava huomioon, että ajan kuluessa toiset osakkeenomistajat joutuvat tekemään tiettyjä kunnossapitotöitä hallitsemisissaan tiloissa. Tämän vuoksi yhtiön ja osakkeenomistajan on lähtökohtaisesti otettava jo ennalta huomioon kustannukset, jotka näille aiheutuvat toisten osakkeenomistajien kunnossapitohankkeiden arvioinnista ja valvonnasta. Tämän vuoksi ei ole syytä asettaa kunnossapitotyön suorittavalle osakkeenomistajalle vastaavaa erityistä velvollisuutta korvata yhtiölle ja toisille osakkeenomistajille aiheutuvia kustannuksia kuin mitä jäljempänä 5 luvussa ehdotetaan muutostöiden osalta.

Näkemyksemme mukaan on kyllä tarkoituksenmukaista, että valvontakulut osakkeenomistajan kunnossapitotöiden osalta jäävät taloyhtiöille. Perustelutekstien perusteella jää kuitenkin lausunnon antajien mielestä epäselväksi milloin on kyse kunnossapitotyöstä ja milloin muutostyöstä. Tämä taas voi johtaa tulkintaongelmiin ja riitoihin valvontakustannuksista päättäessä.

5 luku, Muutostyöt

Palaamme vielä edellisessä kohdassa mainittuun asiaan. 2 §:n 3 momentin perusteluissa puhutaan kunnossapitotyöstä vaikka näkemyksemme mukaan kohdassa tulisi käyttää termiä muutostyö. Samanlainen korjaus esitetään myös 7 §:n perusteluihin, jossa todetaan, että kunnossapitotöiden voidessa vaikuttaa muiden osakkeenomistajien vastuulla oleviin rakennuksen osiin tai muiden osakkaiden hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen on siten tärkeä, että yhtiö muutostyötä valvoessaan kiinnittää huomiota myös tällaisten muiden osakkeenomistajien etuun.

6 luku, Yhtiökokous

3 §:n 3 momentissa mainitaan, että varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle. Saman kohdan perusteluissa mainitaan kuitenkin, että varsinaisessa yhtiökokouksessa ei ehdotuksen mukaan ole pakko päättää vastuuvapaudesta. Ristiriitaisuus lain määräyksen ja perustelutekstin välillä tulisi lausunnon antajien mielestä poistaa. Näkemyksemme mukaan on hyvä, että varsinaisessa yhtiökokouksessa edelleen päätetään hallitukselle ja isännöitsijälle myönnettävästä vastuuvapaudesta.

Osakkeenomistajien esteellisyyttä yhtiökokouksessa on laajennettu koskemaan myös sellaista osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston uudistusta tai muuta välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta. Tämä uudistus on lausunnon antajien mielestä hyvä. Esteellisysmääräyksestä on kuitenkin poistettu voimassa olevan lain määräys osakkeenomistajan esteellisyydestä päättää omasta vastuuvapaudestaan. Näkemyksemme mukaan olisi hyvä, että voimassa olevan lain määräys osakkeenomistajan esteellisyydestä päättäessään omasta vastuuvapaudestaan säilytettäisiin laissa.

12 luku, Päätöksen moite

Mietinnössä 2 §:n 3 kohdassa esitetään merkittävää uutta säännöstä. 3 kohdan mukaan yhtiökokouksen päätös on suoraan lain nojalla mitätön, jos päätös on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä osakkeenomistajan suostumusta ole saatu. Säännöksen perustelu on hyvin kirjoitettu ja säännös tulee sovellettavaksi vain harvoissa tapauksissa. Mahdollisuus moittia yhtiökokouksen päätöstä määräajasta riippumatta voi kuitenkin vaikuttaa siten, ettei suuria hankkeita uskalleta panna täytäntöön tulevaisuudessa nostettavan kanteen pelossa. Tämä taas voi johtaa siihen, että yhtiön on vahvistettava päätöksen oikeellisuus tuomioistuimessa, mikä puolestaan voi ruuhkauttaa turhaan tuomioistuimia.

13 luku, Vahingonkorvaus

Mietinnössä esitetään hallituksen ja isännöitsijän vastuun lisäämistä. Lausunnon antajat näkevät vastuun kiristymisen osaltaan myös hyvänä. Näin korostetaan ammattimaisuuden merkitystä taloyhtiön hallinnon ja kiinteistön ylläpidossa. Hallituksia pitäisikin ohjata enemmän ammattimaiseen toimintaan asunto-osakeyhtiöissä ja tämän tavoitteen saavuttamiseksi mietinnössä esitetty vastuun määrittäminen ohjaa näkemämme mukaan yhtiöitä oikeaan suuntaan. On kuitenkin myös mahdollista, että vastuun kiristyminen vaikeuttaa jäsenten saamista taloyhtiöiden hallituksiin.

19 luku, Optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin

Pidämme hyvänä työryhmän esitystä optio-oikeuksien käytöstä myös asunto-osakeyhtiöissä. Perusteluissa olisi kuitenkin hyvä tarkemmin esittää, minkälaisissa tilanteissa optio-oikeuksien käyttö voisi asunto-osakeyhtiöissä tulla kyseeseen. Tällainen tilanne voisi olla esimerkiksi rakennusaikana käyttämättä jääneen rakennusoikeuden antaminen optio-oikeutena osakkeenomistajille.

SUOMEN TOIMITILA- JA RAKENNUTTAJALIITTO RAKLI ry

Marina Furuhjelm
lakimies

ASUNTOKIIINTEISTÖ- JA RAKENNUTTAJALIITTO ASRA ry

Aija Tasa
toiminnanjohtaja