

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Oikeusministeriö asetti 18 päivänä toukokuuta 2004 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen asunto-osakeyhtiölain uudistamiseksi (asunto-osakeyhtiölakityöryhmä). Tavoitteeksi asetettiin uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkaiden kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla.

Toimeksiannossa korostetaan sitä, että laissa määritetään selvästi yhteisen päätöksenteon ja osakkaan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkaan vastuun rajat. Lisäksi tavoitteena on asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on helposti ymmärrettävissä erityisesti yhtiöiden osakkaiden ja maallikkojohdon kannalta ja jonka sisällössä ja kirjoitusasussa otetaan huomioon vireillä oleva osakeyhtiölain kokonaisuudistus ja muu yhtiölainsäädännön kehitys.

Toimeksiannon mukaan työryhmän tuli selvittää asunto-osakeyhtiölain uudistustarpeet, jotka liittyvät erityisesti kunnossapitoa, osakkaan muutostöitä sekä osakkaan ja yhtiön vastuuta koskeviin säännöksiin. Tavoitteena oli asunto-osakeyhtiön kiinteistön kunnossapidon ja yhtiön päätöksenteon varmistaminen, uudistusten ja muutostöiden laadun parantaminen sekä osakkaiden asumiskulujen hallitseminen ja osakkaiden itsemääräämisoikeuden turvaaminen.

Lisäksi työryhmän tuli selvittää uudistustarve, joka liittyy käytännössä ongelmallisina pidettyihin yksityiskohtaisiin säännöksiin, jotka koskevat esimerkiksi lain soveltamisalaa, asunto-osakeyhtiön tarkoitusta ja toimialaa, osakkaan maksuvelvollisuutta, yhtiön perusparannuksia, yhtiökokousta, yhtiön hallintoa ja riitojen ratkaisemista sekä yhtiön osakkeita ja osakastietojen julkisuutta.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen oikeusministeriöstä ja jäseniksi lainsäädäntöneuvos Pekka Pulkkinen oikeusministeriöstä, johtava lakimies Helena Kinnunen Suomen Kiinteistöliitosta, asiamies, asianajaja Timo A. Järvinen Suomen Isännöintiliitosta, asianajaja Minna Saarelainen Suomen Asianajajaliitosta, johtava lakimies Tuula Sario Suomen Kuluttajaliitosta ja lakimies Tapio Nevala Suomen Kiinteistönvälittäjiliitosta. Helena Kinnusen pyydettyä eroa hänen tilalleen työryhmän jäseneksi nimettiin 5 joulukuuta 2005 alkaen päälakimies Anu Kärkkäinen Suomen Kiinteistöliitosta. Työryhmä otti sivutoimiseksi sihteeriksi varatuomari, AIT-isännöitsijä Essi Rikalaisen Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy:stä (sittemmin Asianajotoimisto Palsala Erkki Järvinen) ja 25 elokuuta 2005 alkaen neuvontalakimies Marina Furuhielmin Suomen Kiinteistöliitosta. Työryhmä kokoontui 38 kertaa.

Oikeusministeriö asetti työryhmälle seurantaryhmän, jonka puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöjohtaja Tiina Astola oikeusministeriöstä ja jäseniksi hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén ympäristöministeriöstä, päälakimies Jaana-Maarit Huuhka Valtion asuntorahasto ARA:sta, apulaisjohtaja Sakari Kauppinen Patentti- ja rekisterihallituksesta, henkikirjoittaja Heidi Rantatulkila Espoon maistraatista, osastopäällikkö Leena Linnainmaa Keskuskauppakamarista, rakennuslakimies Anna-Liisa Varala Rakennustarkastusyhdistys RTY:stä, asiamies Kirsi Palviainen Rakennusteollisuus RT:stä, lakimies Sakari Wuolijoki Suomen Pankkiyhdistyksestä, vahinkovakuutuspäällikkö Hannu Ijäs Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitosta, johtaja Rauno Vanhanen Suomen Yrittäjistä, puheenjohtaja Herkku Hernesniemi Asukasliitosta ja KHT Arto Kuusiola HTM-tilintarkastajat ry:stä. Seurantaryhmä on pitänyt kaksi kokousta, joissa on keskusteltu työryhmän väliraporttiluonnoksesta ja mietintöluonnoksesta.

Työryhmä antoi keväällä 2005 väliraportin, joka koski osakkeenomistajan muutostöitä, yhtiön perusrakennuksia ja muita uudistuksia, kunnossapitovastuuta ja yhtiövastiketta. Raportista järjestettiin laaja lausuntokierros keväällä 2005.

Työryhmän työssä on erityisesti kiinnitetty huomiota kunnossapitoa, osakkaan muutostöitä ja yhtiön uudistuksia sekä osakkaan ja yhtiön vastuuta koskeviin säännöksiin. Ehdotuksessa on tavoiteltu asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajien, johdon ja muiden yhtiössä toimivien kannalta mahdollisimman selkeätä lakia. Työryhmä on keskittynyt periaatteellisiin kysymyksiin sekä yhtiöiden päivittäisessä toiminnassa sovellettaviksi tuleviin säännöksiin (uuden lain 1-17 luku).

Ehdotukseen sisältyviä harvoin sovellettavia säännöksiä uusien osakkeiden antamisesta, lisärahoituksesta, yhtiörakenteen muuttamisesta ja yhtiön purkamisesta ei ole käsitelty yksityiskohtaisesti työryhmässä. Näiden säännösten mallina on ehdotus uudeksi osakeyhtiölaki (HE 109/2005 vp). Nämä säännökset on sisällytetty mietintöön, jotta lukija saisi paremman käsityksen siitä, minkä suuntaisesti sääntely muuttuisi, jos mallina käytetään osakeyhtiölakiehdotusta, ja siitä, miltä uusi asunto-osakeyhtiölaki näyttäisi, jos kaikki tarvittava sääntely sisällytetään asunto-osakeyhtiölakiin ja luovutaan viittauksista osakeyhtiölakiin.

Työryhmän tuli saada työnsä valmiiksi 28 päivään helmikuuta 2006 mennessä. Ehdotuksen laajuuden vuoksi mietinnön viimeistely on kuitenkin vienyt aikaa niin, että mietintö voidaan luovuttaa nyt toukokuussa.

Saatuaan työnsä valmiiksi työryhmä luovuttaa mietintönsä oikeusministeriölle. Työryhmä katsoo, että ehdotukset on syytä saattaa mahdollisimman laajan keskustelun kohteeksi.

Helsingissä 10 päivänä toukokuuta 2006

Jyrki Jauhiainen

Pekka Pulkkinen

Anu Kärkkäinen

Timo A. Järvinen

Minna Saarelainen

Tuula Sario

Tapio Nevala

Essi Rikalainen

Marina Furuhjelm

YHTEENVETO

1. Uudistuksen lähtökohdat

Kun rakennuskanta ja asukkaat ikääntyvät ja kun asukaskunta, rakennustekniikka, asumispalvelut ja asuinkiinteistöjä koskevat viranomaisvaatimukset muuttuvat, asunto-osakeyhtiöiden ja osakkeenomistajien tekemien korjausten, uudistusten ja lisärakentamisen tarve kasvaa. Samat tekijät lisäävät tarvetta myös muihin järjestelyihin ja vastuusuhteiden selventämiseen asunto-osakeyhtiöissä. Muilta osin asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) on osoittautunut pääosin toimivaksi. Lain voimassaoloaikana on kuitenkin ilmennyt, että lain yksittäisiä säännöksiä on syytä selventää tai muuttaa.

Työryhmän toimeksiannon mukaan tavoitteena on uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla. AOYL:ssa on määritettävä selvästi yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajat. Lisäksi tavoitteena on asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on helposti ymmärrettävissä erityisesti yhtiöiden osakkeenomistajien ja maallikkojohdon kannalta ja jonka sisällössä ja kirjoitusasussa otetaan huomioon vireillä oleva osakeyhtiölain kokonaisuudistus ja muu yhtiölainsäädännön kehitys.

Toimeksiantonsa mukaisesti työryhmä on selvittänyt asunto-osakeyhtiölain uudistustarpeet, jotka liittyvät erityisesti kunnossapitoa, osakkeenomistajan muutostöitä sekä osakkeenomistajan sekä yhtiön ja sen johdon vastuuta koskeviin säännöksiin. Näiltä osin sääntelyn selventäminen on tarpeen asunto-osakeyhtiön kiinteistön kunnossapidon ja yhtiön päätöksenteon varmistamiseksi, uudistusten ja muutostöiden laadun parantamiseksi sekä osakkeenomistajien asumiskulujen hallitsemiseksi ja osakkeenomistajien itsemääräämisoikeuden turvaamiseksi.

Lisäksi työryhmä on selvittänyt uudistustarpeen, joka liittyy käytännössä ongelmallisina pidettyihin AOYL:n yksityiskohtaisiin säännöksiin, jotka koskevat esimerkiksi lain soveltamisalaa, asunto-osakeyhtiön tarkoitusta ja toimialaa, osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta, yhtiön perusparannuksia, yhtiökokousta, yhtiön hallintoa ja riitojen ratkaisemista sekä yhtiön osakkeita ja osakastietojen julkisuutta. Työryhmä on myös arvioinut, missä määrin on tarpeen vähentää viittauksia osakeyhtiölakiin (OYL) sekä hyödyntää valmisteltavana olevan uuden OYL:n sääntely- ja kirjoitustapaa.

Toimeksiannon mukaisesti työryhmä on laatinut tarpeelliset lainsäädäntöehdotukset hallituksen esityksen muotoon. Valmistelun pohjana on ollut oikeusministeriössä laadittu arviomuistio ja siitä saatu palaute.

Työryhmän ehdotus perustuu huomattavalta ehdotukseen uudeksi osakeyhtiölaiksi (HE 109/2005 vp), joka on Eduskunnan käsiteltävänä. Työryhmän ehdotuksen jatkovalmistelussa on otettava soveltuvien osin huomioon se, minkä sisältöisenä eduskunta hyväksyy uuden osakeyhtiölain.

Tilintarkastusta koskevat ehdotukset ovat yhteydessä tilintarkastuslain (TTL) kehitykseen. Kauppa- ja teollisuusministeriössä valmistellaan laajaa tilintarkastuslain muutosta, jota koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa kuluvan vuoden aikana. Jos esityksessä ehdotetaan joko tilintarkastuspakosta luopumista tai hyväksytyn tilintarkastajan käyttövelvollisuuden laajentamista, on asunto-osakeyhtiölain aineelliseen sisältöön tehtävä vastaavat muutokset.

2. Peruslinjaukset

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 osakkeenomistajien teettämien 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, yhtiön päätöksenteon kunnossapidosta ja muutostyöstä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja periaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Osakkeenomistajan ja yhtiön suhdetta selvennetään myös siten, että tarkistetaan yhtiön päätösten moittimista sekä vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä.

Tavoitteena on, että ehdotettu uusi laki palvelisi paremmin myös pieniä asunto-osakeyhtiöitä, jotka muodostavat suuren osan yhtiöiden kokonaismäärästä ja joissa on yleistä, että hallinnossa ei ole yhtään kiinteistöalan ammattilaista. Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden sekä niiden osakkeenomistajien ja johdon toiminnan helpottamiseksi laki on pyritty kirjoittamaan mahdollisimman selkeäksi käyttämällä pykäläotsikoita ja väliotsikoita sekä ryhmittelemällä säännökset käyttäjän kannalta nykyistä johdonmukaisemmin.

Ehdotusta valmisteltaessa on arvioitu, että yhtiöiden toimintamahdollisuuksien hallittu lisääminen on tarpeen yhtiöiden päätöksenteon varmistamiseksi, kun toimintaympäristö sekä asumistarpeet muuttuvat. Tämä on esityksessä toteutettu siten, että

- kevennetään erilaisia rajoituksia ja muotomääräyksiä tai poistetaan niitä (esimerkiksi valtuutetun käyttämistä helpotetaan, yhtiökokouksen järjestämistä koskevia vaatimuksia yhdenmukaistetaan ja vähennetään osakepääoman muuttamiseen ja yhtiörakenteen muuttamiseen liittyviä muotovaatimuksia);
- sääntelyn tahdonvaltaisuutta laajennetaan jonkin verran (esimerkiksi AOYL:ssa säänneltyjä perintäkeinoja voitaisiin soveltaa vastikkeeseen lisäksi muihin maksuihin ja yhtiöjärjestyksessä voitaisiin varautua tuleviin uudistuksiin); sekä
- säännellään menettelyjä, joita ei nykyisin ole lainkaan säännelty ja joihin siksi liittyy epävarmuutta (esim. vastikeperusteesta poikkeaminen uudistuksen yhteydessä yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamiseksi, vanhoihin lunastuslausekkeisiin liittyvän lunastusmenettelyn epäselvyyksien vähentäminen ja yhtiön jakautumisen salliminen).

Muutenkin ehdotetaan sellaisia materiaalisia muutoksia, joilla voidaan vähentää toimintaan liittyvää epävarmuutta ja näin lisätään yhtiöiden ja osakkeenomistajien tosiasiallisia toimintamahdollisuuksia. Esimerkiksi

- hissin jälkiasennusta koskevan yhtiön päätöksenteon selventäminen ja helpottaminen on tarpeen, kun osakkeenomistajat ikääntyvät ja osakkeet siirtyvät seuraavalle sukupolvelle;
- Yhtiön kunnossapitotarpeen seurannan ja yhtiökokouksen päätöksenteon selventäminen on tarpeen, kun yhtiöiden rakennukset ikääntyvät ja suurten peruskorjausten tarve tulee ajankohtaiseksi samoihin aikoihin suuressa osassa asunto-osakeyhtiöitä.
- Osakkeenomistajien asumiskulujen ennakoitavuuden parantamiseksi selvennetään asunto-osakeyhtiölle sallitun toiminnan rajoja, mikä on tarpeen esimerkiksi suurten korjausten rahoitusvaihtoehtojen kartoituksessa;
- Osakkeenomistajan muutostyötä koskevien säännösten selventäminen on tarpeen muutostöiden yleistymisen myötä
- Oikeus tiettyihin muutostöihin huoneiston ulkopuolella voi olla välttämätöntä käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan jatkamiseksi huoneistossa

3. Keskeiset ehdotukset

3.1. Lain rakenne ja kirjoittamistapa

Vaikka ehdotuksessa lisätään jossain määrin asunto-osakeyhtiöiden toimintamahdollisuuksia, sääntelyn määrää ei ehdoteta vähennettäväksi. On kaikkien asunto-osakeyhtiöiden etujen mukaista, että keskeiset yhtiöoikeudelliset kysymykset säännellään laissa. Kattava sääntely tekee mahdolliseksi sen, että asunto-osakeyhtiöt voivat toimia ilman turhia yhtiöoikeudellisista seikoista sopimisesta aiheutuvia kustannuksia. Yhtiöiden toiminnan helpottaminen ehdotetaan toteutettavaksi pääasiassa muuttamalla säännöksiä tahdonvaltaisiksi, sallimalla ja tarvittaessa sääntelemällä uusia menettelyjä sekä poistamalla eräitä muotovaatimuksia. Toisaalta osakkeenomistajien tiedonsaannin ja osallistumismahdollisuuksien parantamiseksi ehdotetaan yhtiökokoukskutsua ja siihen liittyviä asiakirjoja koskevien vaatimusten tiukentamista.

Laki on jaettu osiin siten, että hallintoa, rahoitusta, varojen jakamista, yritysjärjestelyjä ja seuraamuksia koskevat säännökset ovat omina kokonaisuuksinaan. Näin pyritään helpottamaan erilaisten käytettävissä olevien mahdollisuuksien havaitsemista ja vertailua. Lukuihin on lisätty väliotsikot ja kaikki pykälät on varustettu pykäläotsikolla. Viittaukset muihin pykäliin on pääsääntöisesti tehty siten, että lainkohdan lisäksi viittauksesta yleensä käy ilmi se, mitä lainkohdassa säännellään. Yhtiökokousta, kokoukskutsua, kutsutapaa, kutsuaikaa sekä muita vastaavia seikkoja pyritään sääntelemään keskitetysti yhtiökokousta koskevassa luvussa.

3.2. Yleisten periaatteiden korostaminen

Lain ensimmäisessä luvussa säädettäisiin osakeyhtiön toiminnan keskeisistä periaatteista. Kun ne esitellään lain alussa, lukija voi saada käsityksen siitä, mihin periaatteisiin laki perustuu ja mitä oikeushyviä laissa pyritään suojelemaan. Tämä edesauttaa jäljempänä säädettävien yksityiskohtaisempien pykälien tarkoituksen ja sisällön ymmärtämistä. Laajempaa aineellista merkitystä on yhtiön toiminnan tarkoitusta, osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta ja johdon huolellisuusvelvoitetta koskevilla säännöksillä. Oman pääoman pysyvyyttä ja enemmistöperiaatetta koskevat säännökset ovat luonteeltaan ensisijassa informatiivisia.

Yhdenvertaisuusperiaatteen merkityksen toivotaan entisestään vahvistuvan ja selventyvän sillä, että voimassa olevan lain yhdenvertaisuutta koskevat säännökset yhdistetään ja esitetään lain alussa.

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen merkitsee sitä, että yhtiön varoja käytetään osakkeenomistuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti, eikä niitä pyritä eri tavoin siirtämään osakkeenomistajien enemmistölle. Yhdenvertaisuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota lähinnä siihen, miten yhtiön toimenpide vaikuttaa osakkeiden arvoon eikä esimerkiksi siihen, miten merkityksen osakkeen sen hetkinen omistaja antaa toimenpiteelle henkilökohtaisten asumistarpeidensa kannalta katsottuna.

3.3. Kunnossapito

Kunnossapitovastuu ennallaan, selvennetään sääntelyä. Kunnossapitovastuuta koskevia periaatteita ei ole tarpeen muuttaa, mutta yksittäisiä säännöksiä on tarpeen selventää. Kunnossapitovastuun ja vahingonkorvausvastuun välistä eroa selventää se, että selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäännösten soveltamista kunnossapitovastuuseen.

Yhtiön yleinen kunnossapitovastuu säilytetään. Yhtiö vastaisi edelleen kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille. Myös kunnossapitovastuun jakautumisen perusteena oleva rajanveto osakkeenomistajahallinnassa olevien tilojen ja yhtiön hallinnassa olevien tilojen välillä säilytetään, samoin kuin osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta koskeva säännös.

Osakkeenomistajan vastuualue voidaan tiivistää siten, että kukin osakkeenomistaja vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa rajoissa olevista, lähtökohtaisesti huoneiston käytön perusteella kuluvista rakenteista, pinnoista ja laitteista.

Samantasoisuusvaatimus ja peruspalvelujärjestelmien kunnossapito. Johtoja, kanavia ja hanoja koskevaa yhtiön kunnossapitovastuuta laajennetaan siten, että yhtiö on vastuussa tiettyjen asennuttamiensa peruspalvelujärjestelmien kunnossapidosta. ”Samantasoisuus”-termistä lakitekstissä luovutaan. Osakkeenomistajan tekemät muutokset eivät lähtökohtaisesti aiheuta muutoksia kunnossapitovastuuseen, jos kunnossapitokustannukset eivät muutu.

Yhtiön toimenpiteestä aiheutuvan vaurion korjaaminen. Yhtiön toimenpiteestä osakkeenomistajan vastuulla olevalle seikalle aiheutuvan vaurion korjaamisvelvollisuutta selvennetään. Yhtiö olisi velvollinen korjaamaan tällaisen vaurion yhtiössä sovittuun tasoon eli siihen tasoon, jossa huoneisto on alun perin osakkeenomistajalle luovutettaessa ollut tai jonka yhtiö on myöhemmin peruskorjausten tai –parannusten yhteydessä omaksunut.

Yhtiön ilmoitusvelvollisuus kunnossapidosta. Osakkeenomistajan ja huoneiston käyttäjän oikeuksien turvaamiseksi säädetään yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa kunnossapitotoimista, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuus ei koske kiireellisiä korjauksia, joita ei voida lykätä aiheuttamatta haittaa.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus. Yhtiön oikeuksien turvaamiseksi säädetään osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa yhtiölle sellaisten kunnossapitotöiden tekemisestä, jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin tai muihin yhtiön kunnossapito-vastuulla oleviin rakennuksen osiin, muutostyöilmoitusta vastaavalla tavalla. Jos osakkeenomistajan toimenpiteellä voi olla vaikutuksia myös muihin huoneistoihin, yhtiö välittää muutostyöilmoituksen tiedoksi näille osakkeenomistajille.

Kunnossapitovelvollisuuden laiminlyömiseen reagoiminen. Lakiin otetaan säännös yhtiön oikeudesta teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli tämä laiminlyö lakiin

tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovastuunsa. Myös osakkeenomistajalla olisi vastaava oikeus yhtiön laiminlyödessä kunnossapidon. Teettämisoikeus koskee ainoastaan osakkeenomistajahallinnassa olevan tilan sisäpuolisia korjauksia. Lisäksi edellytetään, että laiminlyönnillä on vähäistä suurempi merkitys.

3.4. Osakkeenomistajan muutostyö

Muutostyöoikeus ennallaan, selvennetään pelinsääntöjä. Työryhmä ehdottaa, että osakkeenomistajan oikeus muutosten tekemiseen säilytetään nykyisen laajuisena. Muutostöihin liittyvien ongelmien korjaamiseksi riittää, että selvennetään sääntelyä muutostyön suorittamisesta ja työtä koskevasta ilmoitus- ja suostumusmenettelystä sen varmistamiseksi, että muutos suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Ilmoitusvelvollisuuden laajuus. Selvennetään ja osittain laajennetaan ilmoitusvelvollisuutta siten, että muutostyötä suunnittelevan on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti nykyisin ilmoituksen- tai suostumuksenvaraisista muutoksista yhtiölle ennen työn aloittamista. Ilmoitusvelvollisuus koskisi myös sellaista muutostyötä, joka voi vaikuttaa rakennuksen tai osakashallinnassa olevien tilojen käyttämiseen työn aikana.

Ilmoituksen sisältö. Muutostyötä koskevassa ilmoituksessa tulisi olla muutostyöstä ja sen toteutuksesta ja valvonnasta sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakas voi arvioida hyvän rakennustavan noudattamista muutostyössä sekä muutostyöstä ja muutoksesta aiheutuvan vahingon tai muun haitan.

Vastuu selvityskuluista. Selvennetään muutostyön tekijän vastuuta muutostyötä ja sen vaikutusten arviointia varten tarvittavien selvitysten kustannuksista. Muutostyön tekijä vastaisi yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle tarpeellisten selvitysten aiheuttamista kohtuullisista kuluista.

Muutostyön aloitusajankohta. Muutostyön saisi aloittaa aikaisintaan kohtuullisen ajan kuluttua ilmoituksesta, jollei yhtiö tai toinen osakkeenomistaja hyväksy työn aloittamista aikaisemmin. Jos ilmoitus on puutteellinen, aloitusajankohta lasketaan ilmoituksen täydentämisestä. Tällöin yhtiöllä ja muilla osakkeenomistajilla olisi riittävä harkinta- ja järjestelyaika. Hyväksymisilmoituksen viivästyessäkin muutostyöt aloittava osakkeenomistaja kantaisi riskin siitä, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja kieltää työt.

Muutostyön kieltäminen ja ehdot. Ilmoituksen saatuaan yhtiö tai toinen osakas voisi kieltää muutoksen tai sallia sen tietyin ehdoin pääosin voimassa olevaa oikeutta vastaavalla tavalla. Kieltoperusteet yhdenmukaistetaan suhteessa perusteisiin, joilla tuomioistuimien voi voimassa olevan lain mukaan sallia muutostyön.

Muutostyön kieltämisestä tai lisäehtojen asettamisesta tulisi ilmoittaa viipymättä muutostyötä valmistelevalle osakkaalle. Tarvittaessa yhtiö tai toinen osakas voisi ilmoittaa muutostyötä suunnittelevalle osakkeenomistajalle viipymättä tai lyhyen määräajan kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut ilmoituksen muutostyöstä, että yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kannan muodostamiseksi tarvitaan lisäselvitystä tai että yhtiö ei voi muusta perustellusta syystä muodostaa kantaansa muutostyöhön tuon ajan kuluessa (hallituksen kokousaikataulu, yhtiön sisäisen toimivallan jaon vuoksi tarvitaan yhtiökokouksen päätös, jne.).

Muutostyön valvonta. Muutostyön valvontaa selvennetään siten, että nimenomaisen säännöksen perusteella yhtiöllä on suhteessa muutostyön tekemään osakkeenomistajaan valvontaoikeus, jonka

käyttäminen tai käyttämättä jättäminen voi vaikuttaa yleisten periaatteiden mukaisesti muutostyön tekijän vastuuseen suhteessa yhtiöön. Suhteessa yhtiön toisiin osakkaisiin hallitus ja isännöitsijä ovat AOYL:n yleisten säännösten perusteella velvollisia huolehtimaan riittävästä valvonnasta. Valvontaa koskevia säännöksiä selvennetään myös siten, että yhtiöllä on oikeus käyttää ulkopuolista asiantuntijaa valvojana silloin kun se on tarpeen.

Osakkeenomistajan muutostyö yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Ehdotuksen mukaan huoneistossa on yleensä voitava harjoittaa huoneiston käyttötarkoituksen mukaista liike- tai muuta toimintaa viranomaisvaatimusten muuttumisen jälkeenkin (esim. ravintolahuoneiston ilmastoinnin tehostaminen viranomaisvaatimusten täyttämiseksi). Tätä periaatetta tulisi soveltaa myös osakkeenomistajan hallinnassa olevan tilan ulkopuolelle ulottuvaan muutokseen kuitenkin niin, että siihen vaadittaisiin aina yhtiön suostumus, jonka epäämisen edellytyksistä säädetäisiin AOYL:ssa.

Toisaalta osakkeenomistajan pitäisi lähtökohtaisesti vastata esimerkiksi huoneistossa harjoitettavaan liiketoimintaan liittyvien uusien vaatimusten vuoksi tarpeellisten erityislaitteiden ja -palveluiden kustannuksista. Tällaisia kustannuksia voi aiheutua esimerkiksi tehokkaamman ilmastoinnin asentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta sekä liiketoimintaan liittyvien pakkausten kierrätys- ja muista jätehuoltovaatimuksista. Tarkoitus on, että asunto-osakeyhtiön muut osakkeenomistajat eivät yleensä joutuisi osallistumaan vastikkeen kautta yksittäisten osakkeenomistajien liike- tai muuhun toimintaan liittyvien, viranomaisvaatimusten muuttumisesta aiheutuvien, lisäkustannusten kattamiseen.

Vastuu muutostyöstä aiheutuvasta vahingosta. Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäännösten soveltamista muutostyöstä yhtiölle, toisille osakkeenomistajilla, vuokralaisille ja muille sivullisille aiheutuvan vahingon korvaamiseen. Uudistuksen lähtökohtana on, että muutostöidenkin osalta vahingonkorvausvastuu määräytyisi yleensä AOYL:n perusteella. Lisäksi selvennetään yhtiön valvonnan ja muutostöiden hyväksymisen vaikutusta muutostyön teettäjän vastuuseen, osakkeenomistajan vastuuta käyttämästään urakoitsijasta, yhtiön vastuuta muille osakkeenomistajille aiheutuvasta vahingosta sekä osakkeen uuden omistajan selonottovelvollisuutta ja vastuuta.

Muutostyötietojen säilyttäminen ja antaminen yhtiön toimesta. Säädetään yhtiön velvollisuudesta säilyttää ja pitää osakkeenomistajien saatavana sellaiset sille toimitetut muutostyöilmoitukset, joissa tarkoitetut muutokset saattavat vaikuttaa kunnossapitovastuun jakautumiseen osakkeenomistajan ja yhtiön kesken (esim. putkityöt, huoneistosauna ja väliseinän siirtäminen tai rakentaminen).

Yhtiölle ilmoitetuista muutostöistä pitäisi mainita isännöitsijäntodistuksessa (muutostyön kohde ja ilmoituksen päivämäärä). Yhtiö ei vastaisi sille ilmoitettujen tietojen puutteellisuudesta tai tulkinnanvaraisuudesta.

3.5. Yhtiön muutostyö (nykyisessä laissa tarkoitettu perusparannus, uudistus, lisärakentaminen tai lisäalueen hankkiminen taikka muu muutos)

Muutostyöoikeus ennallaan, selvennetään pelinsääntöjä. Työryhmä ehdottaa, että yhtiön oikeus perusparannuksiin, muihin uudistuksiin, lisärakentamiseen ja lisäalueen hankkimiseen (jäljempänä uudistus) sekä muihin muutoksiin säilytetään nykyisen laajuisena. Osa yhtiön toteuttamista muutoksista voi olla tarpeen esimerkiksi yhtiön kulujen vähentämiseksi siten, että yhtiön tarjoamien palveluiden taso laskee tai osakkeenomistajien käytettävissä olevat palvelut vähenevät. Tämän vuoksi ehdotetaan, että laissa säädetään nimenomaisesti hyvän rakennustavan ja ilmoitusvelvollisuuden soveltamisesta kaikkiin muutoksiin ja lisäksi uudistuksina pidettäviä

muutoksia koskevista erityisistä päätösvaatimuksista ja vastikkeen perimisestä uudistuksen kustannuksiin.

Perusparannuksen ja muun uudistuksen vastikerahoitus. Työryhmä ehdottaa vastikerahoitusmahdollisuuden laajentamista siten, että vastikkeella voidaan rahoittaa kaikki asianmukaisesti päätetyt perusparannukset, uudistukset, lisärakentamiset, aluehankinnat ja muut muutokset.

Voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla pääsääntö olisi, että enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää sellaisesta vastikerahoitteisesta uudistuksesta aiheutuvat menot, jolla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Lisäksi enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää vastikerahoitteisesta uudistuksesta, joka on yhtiöjärjestyksestä ilmenevän toimialan mukainen. Tällainen uudistus voisi olla esim. senioritalon yhtiöjärjestyksessä riittävällä tavalla yksilöity asumispalvelu.

Uutta olisi se, että enemmistöllä voitaisiin päättää myös sellaisesta uudistuksesta, jonka toteuttamismahdollisuudesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tällainen uudistus voisi olla esimerkiksi yhtiön perustamisvaiheessa tehty varaus hissien rakentamista varten. Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä voitaisiin tarvittaessa varautua myös ajankohdan tavanomaisen tason ylittäviin uudistuksiin.

Muutosten kunnossapito. Lakiin ei ehdoteta kirjattavaksi erillistä säännöstä muutosten kunnossapidosta, joten kunnossapitovastuun jakautuminen määräytyisi voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla asunto-osakeyhtiölain yleissäännösten ja mahdollisten yhtiöjärjestyksensä määräysten perusteella.

Yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuuden sisältöä ei ehdoteta muutettavaksi. Nykyisen yhtiöoikeudessa yleisesti omaksutun tulkinnan mukaisesti yhdenvertaisuuden arviointi perustuu siihen, miten yhtiön toimenpide vaikuttaa huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvoon. Osakkeenomistajien subjektiivisilla arvostuksilla ei siten olisi merkitystä, kun arvioidaan yhdenvertaisuuden noudattamista.

Hissin jälkiasennuskustien periminen yhtiövastikeperusteesta poikkeavassa suhteessa. Työryhmä ehdottaa, että yhtiövastikeperusteesta voitaisiin poiketa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi 2/3:n määräenemmistöpäätöksellä silloin, kun sinänsä tavanomaisesta uudistus selvästi hyödyttää olennaisesti vähemmän tai ei lainkaan joitakin osakkeenomistajia eli vastikeperusteinen kustannusjako olisi selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Yhtiökokous voisi tällöin päättää, että näiltä osakkeenomistajilta peritään vähemmän tai ei lainkaan vastiketta tällaisen uudistuksen kuluihin. Poikkeusmahdollisuutta voitaisiin soveltaa esimerkiksi hissien jälkiasennuksen kulujen osalta niiltä osakkailta perittävään vastikkeeseen, joiden huoneistojen sisäänkäynti on katutasossa tai samassa tasossa kuin hissien alin pysähdystaso tai alin maan päällinen pysähdystaso. Tällainen uudistus voisi olla myös parvekkeen jälkiasennus vain osaan huoneistoista taikka sellainen osakkeenomistajan aiemmin omalla kustannuksellaan huoneistonsa osalta toteuttama uudistus, jota ei tarvitse toteuttaa tämän huoneiston osalta myöhemmin kaikki huoneistot kattavan yhtiön uudistustoimenpiteen yhteydessä. Toisaalta poikkeusmahdollisuutta ei sovellettaisi kunnossapitoon eikä sellaiseen uudistukseen, joka on lähellä kunnossapitoa ja jonka kustannusvaikutus on vähäinen.

Yhtiövastikkeen alennuksen tai annettava hyvityksen tarpeellisuuteen tai määrään arviointiin vaikuttavista seikoista ei ehdoteta yksityiskohtaisia säännöksiä tilanteiden erilaisuuden vuoksi. Toisaalta ehdotuksen perusteluissa tuodaan esiin niitä seikkoja, jotka yleensä on otettava huomioon arvioitaessa sitä, onko hyvityksen suhteen yhtiössä omaksuttava kanta yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. Tällaisen ohjauksen perusteella ensivaiheessa kiinteistöala voisi antaa yksityiskohtaisempia suosituksia siitä, milloin ja miten hyvityksiä tulisi tai voidaan käyttää. Viime kädessä yhtiön päätöksen lainmukaisuuden ratkaiseminen kuuluu tietenkin tuomioistuimille.

Osakkeenomistajalla ei olisi oikeutta vaatia, että yhtiökokous päättää vastikeperusteesta poikkeavasta maksuperusteesta. Osakkeenomistaja voisi vain moittia vastikeperusteen mukaista tai siitä poikkeavaa uudistuspäätöstä lähinnä yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla.

Tarkoitus on, että yhtiökokous voisi kaikissa oloissa tehdä enemmistöllä tai määräenemmistöllä myös yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisen pätevän päätöksen tavanomaisen uudistuksen toteuttamisesta vastikerahoituksella. Poikkeamismahdollisuus koskisi vain sellaista uudistusta, jonka rahoituksessa vastikeperusteen soveltaminen olisi selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Käytännössä hissien jälkiasennuksen kustannusten jakamisesta vastikeperusteesta poikkeavalla tavalla on joissakin tapauksissa sovittu yhtiön osakkeenomistajien kesken esimerkiksi siten, että jyvitysperusteena on ollut kunkin kerroksen huoneistojen osalta porrasaskelmien lukumäärä. Jos osakkeenomistajien käytössä olevia tiloja (esim. säilytystilat tai sauna) on ollut ullakolla tai katutasen alapuolella, jyvitykseen on voitu liittää kaavamaisemmin määritelty ”perusmaksu”, joka on peritty myös niiltä osakkailta, joiden huoneistojen sisäänkäynti on katutasolla.

Osakkeenomistajan omalla kustannuksellaan toteuttaman uudistuksen osalta käytännössä samaan lopputulokseen voidaan usein päästä myös siten, että yhtiö tarjoutuu ostamaan osakkeenomistajan toteuttaman uudistuksen hintaan, joka yhtiöltä näin säästyy tämän huoneiston osalta. Näin syntyvällä osakkeenomistajan saatavalla voidaan kuitata hänen maksettavakseen kuuluvaa, yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaan laskettavaa vastiketta vastaan.

Kunnossapidon ja yhtiöjärjestyksessä vastikeperusteella rahoitettavaksi määrättyjen uudistusten osalta poikkeusmahdollisuuteen ei ole tarvetta. Tällöin vastikeperusteen soveltaminen ei ole vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta, koska osakkaaksi ryhtyvän on pitänyt ottaa huomioon se, että vastikeperustetta sovelletaan tällaisten hankkeiden rahoittamiseen.

3.6. Yhtiövastike

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus. Työryhmä ehdottaa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden selventämistä silloin, kun yhtiövastikeperusteen noudattaminen uudistuksen kulujen jaossa olisi ongelmallista yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta (ks. edellä 3.5 kohdassa hissien jälkiasennuksen kustannusten jakaminen).

Toisaalta työryhmä ehdottaa, että vastikeperusteesta poikkeaminen määräenemmistöpäätöksellä ei enää olisi mahdollista kunnossapidon kustannusten osalta, koska se vaikeuttaa ennakoitavissa olevien kustannusten jakoa yhtiön osakkeenomistajien kesken. Määräenemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää vain uudistuksen kustannusten tasajaosta huoneistojen kesken, jos toimenpide hyödyttää yhtä paljon jokaista huoneistoa ja siitä aiheutuu yhtä suuret kustannukset jokaisen huoneiston osalla.

Palveluiden ja muiden hyödykkeiden vastikerahoitteinen yhteishankinta. Työryhmä ehdottaa lisäksi nimenomaisia säännöksiä yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnan kulujen kattamisesta yhtiövastikkeella. Voimassa olevassa laissa ei asiasta säädetä vaikka käytännössä yhtiö huolehtii yleensä vastikevaroilla huoneistojen lämmityksestä, käyttövedestä, jätehuollosta ja tietyistä perinteisistä tietoliikennepalveluista (TV- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Joissakin yhtiöissä myös huoneistoissa käytettävä sähkö ja internetoperaattoripalvelut hankitaan yhtiön toimesta vastikerahoitteisesti. Säännös hyödykkeiden yhteishankinnan vastikerahoituksesta koskisi sellaisia kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön liittyviä palveluita, joiden vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanomaista. Yhteishankinnan kautta palvelu voidaan monissa tapauksissa hankkia edullisemmin siten, että säästö vaikuttaa asumiskustannuksiin. Palveluiden ja muiden hyödykkeiden yhteishankinnan vastikerahoituksen edellytyksenä olisi lisäksi, että siitä asiasta on päätetty asianmukaisesti yhtiössä. Yhtiön perustamisen jälkeen yhtiökokous voisi päättää enemmistöpäätöksellä vain sellaisen uuden hyödykkeen yhteishankinnasta kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella, joka on kiinteistön tai rakennuksen käytön kannalta välttämätön ja jonka osalta yhteishankinta on tavanomaista. Yksittäisten hyödykkeiden yhteishankintaa voidaan rajoittaa muussa lainsäädännössä (esim. sähkömarkkinalain säännökset käyttäjien oikeudesta valita sähköntoimittaja).

Olettamasääntö rahoitusvastikkeella katettavista menoista. Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti määrätyllä rahoitusvastikkeella katetaan vain kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta sekä peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvat pitkävaikutteiset menot, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

3.7. Vahingonkorvausvastuu

Kattavat vahingonkorvaussäännökset asunto-osakeyhtiölakiin. Oikeustilan selventämiseksi ehdotetaan asunto-osakeyhtiölakiin kattavia säännöksiä yhtiön ja osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta silloin, kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia rikkomalla. Yhtiön johdon vastuuseen ei ehdoteta olennaisia muutoksia.

Vahingonkorvausvastuun selventämiseksi ja yhdenmukaistamiseksi ehdotetaan nimenomaisia säännöksiä siitä, että yhtiön johdon ja osakkeenomistajien vastuu tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta aiheutuneen vahingon rikkomisesta perustuisi yleensä asunto-osakeyhtiölakiin.

Voimassa olevaan lakiin verrattuna ehdotuksesta ilmenee selvemmin, että tätä lakia sovelletaan myös sellaisen vahingon korvaamiseen, jonka osakkeenomistaja on aiheuttanut rikkomalla kunnossapitovastuuta tai muutostyötä koskevia tämän lain muiden lukujen säännöksiä. Vastuuta selventää myös yhtiön, sen johdon ja osakkeenomistajan velvollisuuksia koskevia säännösten selventäminen (esim. kunnossapitoon ja muutoksiin liittyvät rakennustyöt on suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti).

Osakkeenomistaja tuottamusvastuu laajennetaan vahingonkorvauslain pääsääntöä vastaavaksi. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun perusteita ehdotetaan lisäksi muutettaviksi siten, että vastuu ei nykyiseen tapaan edellyttäisi törkeää tuottamusta. Toisaalta vaikka osakkeenomistajan korvausvastuu ehdotuksen mukaan syntyykin jo pelkällä tuottamuksella, on selvää, ettei vastuu lähtökohtaisesti voi koskea yksittäistä osakkeenomistajaa, koska tältä ei voida edellyttää erityistä aktiivisuutta tai tietämystä yhtiön asioista, kuten yhtiökokouksessa päätettävästä merkittävästä kunnossapitotyöstä tai uudistuksesta. Ehdotuksen tarkoituksena ei ole ankaroittaa osakkeenomistajien vastuuta näissä tilanteissa verrattuna nykytilaan.

Myös yhtiön vahingonkorvausvastuusta säädettäisiin asunto-osakeyhtiölaissa. Yhtiön vahingonkorvausvastuu suhteessa osakkeenomistajaan ja sivulliseen ehdotetaan säänneltäväksi asunto-osakeyhtiölaissa siltä osin kuin vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla.

Yhtiön vastuun selventäminen on osakkeenomistajien kannalta erityisen tärkeää sen vuoksi, että yhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönti tai yhtiön muutostyön virhe voi olennaisesti rajoittaa osakkeenomistukseen perustuvaa hallintaoikeutta tai aiheuttaa osakkeenomistajan kannalta muuten merkittävän vahingon. Yhtiön vastuun selventäminen on tarpeen myös sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiön sisäisen toimivallan jaon vuoksi vahingon taustalla voi olla yhtiökokouksen päätös tai yhtiökokouksen muuten hyväksymä käytäntö, jonka osalta vahingonkärsijän voi olla vaikea osoittaa päätöstä kannattaneita osakkeenomistajia ja näiden huolimattomuutta. Yhtiön osakkeenomistajien kannalta voi myös olla tarkoituksenmukaista henkilökohtaisen vastuun sattumanvaraisuuden välttämiseksi ja hallituksen jäsenten valinnan helpottamiseksi, että korvausta voidaan vaatia myös yhtiöltä. Jos esimerkiksi kunnossapitovastuun laiminlyönti kestää vuosia ja osakkeenomistajat valitaan vuorollaan vuosittain hallitukseen, vahingonkorvausvastuun kohdistumista ensisijassa vain vahinkohetken hallitukseen saatetaan pitää hyvinkin epäoikeudenmukaisena myös naapurisovun säilymisen kannalta.

Yhtiön vastuuseen sovellettaisiin vahingonkorvauslain säännöksiä sovittelusta ja vastuunjaosta vastaavalla tavalla kuin osakkeenomistajan ja johdon vastuuseen. Siten esimerkiksi vahinkoa kärsineen osakkeenomistajan myötävaikutus vahingon aiheuttaneeseen päätökseen tai muuhun toimeen otettaisiin huomioon myös yhtiön vastuun arvioinnissa.

Tuottamusolettama myös asunto-osakeyhtiölakiin. Oikeustilan selventämiseksi lakiin ehdotetaan myös säännöksiä tuottamusolettamasta silloin, kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla. Tuottamusolettama vastaa paljolti sitä, mitä jo voimassa olevasta yhtiöoikeudesta on oikeuskirjallisuudessa esitetty. Kysymyksessä olisi ehdotuksen mukaan kuitenkin vain olettava. Johdolla ja osakkeenomistajalla olisi mahdollisuus näyttää tuottamuksen puuttuminen.

Tuottamusolettaman soveltaminen ei vaikuta näyttövelvollisuuteen vahingonkorvausriidassa muilta osin. Vahingonkärsijän on siten yleensä osoitettava vahingonkorvausvastuuta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkominen, vahinko ja sen määrä sekä syy-yhteys.

Laissa ehdotetaan säädettäväksi tuottamusolettamasta myös silloin, kun johdon tai osakkeenomistajan vastuu koskee yhtiön läheisen kanssa tehdyllä toimella aiheutettua vahinkoa. Säännökset tehostavat oikeussuojaa niin sanottujen lähipiirtransaktioiden osalta.

3.8. Perustaminen

Perustaminen yksinkertaisemmaksi. Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajat tekisivät yhtiön perustamisesta kirjallisen perustamissopimuksen, eikä erillisiä säännöksiä perustajista tarvittaisi, koska yhtiön johto valittaisiin heti perustamissopimuksen allekirjoituksella. Myös apportiomaisuutta koskevaa sääntelyä ehdotetaan yksinkertaistettavaksi vastaavalla tavalla kuin hallituksen esityksessä uudeksi osakeyhtiölaiksi (HE 109/2005).

3.9. Hallinto

Yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän toimivalta ennallaan. Ehdotuksen toimitelimiä koskeva sääntely ei kokonaisuutena arvioiden poikkeaa olennaisesti voimassa olevasta oikeudesta. Yksittäisissä tilanteissa säännöksiin tehdyillä lukuisilla tarkistuksilla voi kuitenkin olla suurikin merkitys. Suurimmat muutokset liittyvät säännösten esittämistapaan.

Yhtiökokouksen järjestämistä ja osakkeenomistajien yksimielistä päätöksentekoa helpotetaan. Työryhmän mielestä nykyinen yhtiökokousmenettely toimii kohtuullisen hyvin. Yhtiökokousta koskevissa säännöksissä ehdotetaan luovuttavaksi osakkeenomistajan asiamiehen esteellisyyttä koskevista säännöksistä. Asiamiehen käyttämistä helpottaa myös se, että useampaa osakkeenomistajaa edustava asiamies voisi käyttää täysimääräisestä edustamaansa äänioikeutta vaikka edustettujen osakkeenomistajien yhteenlaskettu äänimäärä ylittäisi 20 prosenttia annetuista äänistä. Yhtiökokouksutsua ehdotetaan muutettavaksi siten, että kirjallinen kutsu on aina lähetettävä vähintään kahta viikkoa ennen kokousta jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa.

Yhtiökokouksutsua, kutsuaikaa ja nähtävänä pidettäviä asiakirjoja koskevat säännökset on keskitetty yhtiökokousta koskevaan lukuun vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta. Muutoksilla on tarkoitus helpottaa yhtiökokousten järjestämistä.

Yhtiökokouksen päätöksentekoa selvennetään ja helpotetaan. Lakiin ehdotetaan nimenomaisia säännöksiä yhtiön kunnossapitoa ja uudistuksia koskevasta päätöksenteosta. Päätösvaatimukset koskisivat sekä rakennustyön tai muun toimenpiteen sisältöä että sen kustannusten jakoa osakkeenomistajien kesken.

Uudistuksia koskevaa päätöksentekoa helpotetaan siten, että laissa säädetään nimenomaisesti siitä, että yhtiökokous voi 2/3:n määränemmistöllä poiketa yhtiövastikeperusteesta, jos se on tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi (ks. tarkemmin edellä 3.5. kohta). Muutosta ehdotetaan erityisesti hissinjälkiasennuksen helpottamiseksi.

Yhtiön kunnossapidon osalta ei ole tarvetta säätää vastikeperusteesta poikkeamisesta, koska osakkeenomistajan on yhtiön osakkeita hankkiessaan otettava huomioon yhtiön tuleva kunnossapitotarve ja sen kustannusten jakaminen vastikeperusteen mukaisessa suhteessa osakkeenomistajien kesken. Osakkeenomistaja ja yhtiö voivat sopia osakkeenomistajan kustantaman kunnossapidon huomioon ottamisesta, kun yhtiö myöhemmin päättää vastaavasta kunnossapidosta muiden huoneistojen osalta.

Yhtiön johto. Hallitusta koskeviin säännöksiin ehdotetaan vähäisiä tarkistuksia. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän esteellisyyttä koskevissa säännöksissä otetaan huomioon myös sellaiset tähän lakiin perustuvat yhtiön ja osakkeenomistaja-hallituksen jäsenen välisiä suhteita koskevat tilanteet, jotka on syytä rinnastaa sopimukseen esteellisyyttä arvioitaessa.

Isännöitsijäksi voidaan valita myös isännöintiyritys. Ehdotuksen mukaan isännöitsijäksi voitaisiin valita myös yhteisömuotoinen isännöitsijä, jonka pitäisi ilmoittaa tehtävästä päävastuussa oleva isännöitsijä. Ehdotuksessa on otettu huomioon nykyinen käytäntö, jossa isännöintisopimus voidaan tehdä isännöitsijäksi nimetyn luonnollisen henkilön edustaman yhteisön kanssa.

Ei erityisvaatimuksia isännöitsijän ammattitaidosta – tehtävien ja vastuun selventäminen lisää kuitenkin ammatti-isännöitsijöiden käyttöä. Lakiin ei ehdoteta erityisvaatimuksia isännöitsijän ammattitaidosta, koska varsinkin pienissä yhtiöissä on edelleen syytä sallia osakasisännöitsijän tai

muun sivutoimisen isännöitsijän käyttäminen. Nykyisiä isännöintitutkintoja, tutkinnon suorittaneiden isännöitsijöiden laadun varmistusta ja valvontaa ei ole määritelty lainsäädännössä. Käytännössä yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen pitoon liittyvien hallituksen ja isännöitsijän tehtävien ja vastuun selventämisestä seuraa, että yhtiöissä harkitaan nykyistä useammin ulkopuolisen ammatti-isännöitsijän käyttämistä.

3.10. Lunastuslausekkeet

Selvennetään ja yhdenmukaistetaan lunastuslausekekäytäntöä. Työryhmä ehdottaa lakiin yksityiskohtaisia olettamasaännöksiä lunastusoikeuden sisällöstä ja lunastusmenettelystä. Tavoitteena on kiinnittää yhtiöjärjestyksen laatijan ja osakkeen ostajan huomiota siihen, voidaanko osakkeita myöhemmin luovuttaa vapaasti osakkeenomistajan perheenjäsenille sellaisessa yhtiössä, jossa on lunastuslauseke. Lisäksi olettamasaännöillä pyritään siihen, että lunastushinta olisi yleensä osakkeen käypä hinta. Tarkoituksena on myös vähentää sellaisten tilanteiden määrää, joissa vanha lunastuslauseke on niin puutteellinen tai virheellinen, että sitä ei käytännössä voisi lainkaan soveltaa.

3.11. Yhtiörakenteen muuttaminen

Jakautuminen. Ehdotuksen mukaan myös asunto-osakeyhtiö voisi jakautua. Jakautumispäätökseen vaadittaisiin kaikkien osakkeenomistajien suostumus, mikä vastaa sulautumiseen sekä kiinteistön ja rakennuksen luovuttamiseen sovellettavaa voimassa olevassa laissa säädetty päätösvaatimusta. Muilta osin ehdotettu jakautumisen sääntely vastaa sulautumista koskevia säännöksiä.

Yhtiömuodon muuttaminen. Ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiö voitaisiin muuttaa myös osuuskunnaksi. Muuttaminen toiseen yhteisömuotoon edellyttää osakkeenomistajien yksimielisyyttä ja velkojien suojamenettelyä. Voimassa olevan lain mukaan on ollut mahdollista muuttaa osuuskunta asunto-osakeyhtiöksi, mutta ei päinvastoin.

Yritysmuodon muuttamisen verokohtelu määräytyy verolainsäädännön mukaan, ja verotus voi tosiasiallisesti rajoittaa yritysmuodon muutoksia.

Erikseen tulisi selvittää kiinteistön hallinnanjakoa koskevan sopimuksen rekisteröintiin sovellettavan sääntelyn muuttamista siten, että voitaisiin rekisteröidä myös sellainen hallintaoikeus, joka ei rajaudu maanpintaan. Tämä

- mahdollistaisi omistusasuntojen rakentamisen pienkerrostalomuodossa siten, että kiinteistön hallintaa varten ei tarvitsi perustaa asunto-osakeyhtiötä, sekä
- helpottaisi asunto- ja kiinteistöyhtiöiden sijoittumista samaan rakennukseen (esimerkiksi omistusasunnot liikerakennusten yläkerroksissa).

3.12. Päätöksen pätemättömyys

Periaatteet ennallaan. Päätöksen pätemättömyyttä koskevat säännökset vastaavat pääperiaatteiltaan voimassa olevan lain säännöksiä yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta. Ehdotuksiin sisältyy kuitenkin eräitä sisällöllisesti merkittäviä uudistuksia.

Moiteajan pidennysmahdollisuudesta luovutaan. Voimassa olevan lain mukaan yhtiökokouksen päätöstä on yleensä moitittava kolmen kuukauden määräajassa, mutta erityisistä syistä kanteen voi nostaa vielä vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä. Kanneajan pidennysmahdollisuudesta

johtuvan epävarmuuden vähentämiseksi ja lain selkiyttämiseksi viimeksi mainittu säännös, jota on sovellettu vain hyvin harvoin, on jätetty pois ehdotuksesta.

Selvennetään pätemättömyyden ja mitättömyyden välistä rajaa. Mitättömän ja muuten pätemättömän päätöksen välistä rajanvetoa ehdotetaan osittain tarkistettavaksi. Voimassa olevan lain mukaan mitättömiä ovat muun muassa päätökset, jotka on tehty ilman lain tai yhtiöjärjestyksen edellyttämää osakkeenomistajan suostumusta. Tällä on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan lain 41 §:ssä nimenomaisesti mainittuja suostumustilanteita. Toisaalta on katsottu, että pelkästään asunto-osakeyhtiölain niin sanotun yleislausekkeen tai yhdenvertaisuusperiaatteen rikkominen ei välttämättä aiheuta mitättömyyttä (KKO 1990:24). Tätä ei kuitenkaan voida pitää hyväksyttävänä silloin, kun kysymyksessä on selvästi yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaava menettely. Selvästi illojaalit tilanteet, joissa osakkeenomistajien yhteisiä varoja käytännössä tarkoituksellisesti siirretään yhdelle tai useammalle osakkeenomistajalle, on perusteltua rinnastaa edellä mainittuihin, jo voimassa olevan lain mukaan mitättömiin päätöksiin. Sen vuoksi lakia ehdotetaan täydennettäväksi selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisen päätöksen mitättömyyttä koskevalla säännöksellä.

Moiteoikeus ja hallituksen päätökset. Periaatteellisesti merkittävä uudistusehdotus on se, että laissa säädettäisiin myös hallituksen päätöksen moittimisesta silloin, kun yhtiökokous hallitus päättää lähtökohtaisesti yhtiökokoukselle kuuluvasta asiasta. Yhtiökokouksen enemmistön päättäessä tällaisesta valtuutuksesta on vähemmistönsuojan kannalta ongelmallista, jos hallituksen valtuutuksen nojalla tekemää päätöstä ei voida moittia. Oikeuskirjallisuudessa ja hovioikeuskäytännössä onkin esiintynyt kannanottoja, joiden mukaan osakkeenomistajalla on jo voimassa olevan oikeuden mukaan moiteoikeus tällaisessa tilanteessa, vaikkei asiasta nimenomaisesti säädetäkään voimassa olevassa laissa. Tällainen oikeus ei myöskään kansainvälisesti ole mitenkään epätavallinen.

Moiteoikeuden on toisaalta katsottu aiheuttavan epävarmuutta ja lisäävän mahdollisuuksia oikeussuojakeinojen väärinkäyttöön. Ehdotuksessa on näistä syistä päädytty ratkaisuun, jonka mukaan moittia voidaan vain sellaisia hallituksen yhtiökokoukselle lähtökohtaisesti kuuluvassa asiassa tekemiä päätöksiä, joissa oikeussuojan tarve on erityisen korostunut. Tällaisiksi on katsottu päätökset, jotka aineellisen virheellisyyden vuoksi olisivat yhtiökokouksen päätöksinä mitättömiä.