



Elinkeinoasiat
Samuel Kopperoinen / RK

29.10.2003

Oikeusministeriö
PL 25

00023 VALTIONEUVOSTO

31. 10. 2003
al 11/41/2003
Laro

Lausuntopyyntö 31.7.2003, Dnro OM/11/41/2003

ARVIOMUISTIO ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOSTARPEESTA

Viitaten saapuneeseen lausuntopyyntöön Rakennusteollisuus RT ry toteaa kun-
nioittavasti seuraavaa. Muistiossa todetulla tavalla asunto-osakeyhtiölakia on
tietyiltä osin välttämätöntä selventää tai muuttaa. Näkemyksemme mukaan kii-
reellisimpiä kysymyksiä ovat päätöksenteon keventäminen kunnossapitoa ja pe-
ruskorjauksia koskevista kysymyksistä sekä vastuunjaon selkiyttäminen asunto-
osakeyhtiön ja huoneiston haltijan välillä. Pidämme muistiossa esitettyjä toimia
tarpeellisina. Haluamme kuitenkin esittää muistiossa käsiteltyihin asioihin seu-
raavat huomautukset.

Muistiossa käsitellään lain kirjoitustapaa ja laajuutta. Uudistusta tehtäessä näitä
kysymyksiä ei tule kuitenkaan tarkastella pelkästään asunto-osakeyhtiöiden
maallikkohallinnon tarpeista käsin. Lain tulisi toki olla ymmärrettävä ja selkeä.
Toisaalta voisi olla informatiivista säätää joistain asioista laissa. Lain keskeisin
tehtävä on kuitenkin oikeussuhteiden sisällön sitova määrittäminen. Asunto-
osakeyhtiöiden hallintoa voidaan tukea myös muilla keinoilla esimerkiksi laati-
malla malliasiakirjoja ja oppaita niiden käyttöön. Eri tahojen toimesta alalla jär-
jestetään lisäksi merkittävä määrä erilaista koulusta ja julkaistaan suuri määrä
erilaisia julkaisuja, niiden merkitystä ei tule aliarvioida. Käsittelemme mukaan
asunto-osakeyhtiölakia ei tule pyrkiä kokonaan erottamaan osakeyhtiölaista. La-
kiin on syytä ottaa säännöksiä vain siltä osin, kuin ne poikkeavat OYL:stä tai ko-
kymyksestä on jostain syystä tarkoituksenmukaista säätää AsOYL:ssä yksi-
tyiskohtaisemmin.

Erityisesti haluamme kuitenkin painottaa kysymystä huoneiston haltijan ja yhtiön
välisestä vastuunjaosta ja tuossa oikeussuhteessa käytettävissä olevista oikeus-
suojakeinoista. Näiden kysymysten perusteellinen selvittäminen ja myös aikai-
sempaa selvästi yksityiskohtaisempi säänteleminen on välttämätöntä. Tuossa
yhteydessä tulisi ehdotettua perusteellisemmin selvittää myös muutosehdotus-
ten vaikutukset kolmansien osapuolten oikeusasemaan. Näitä ovat huoneiston-
haltijan sopimuskumppaneista ennen kaikkea tämän muutostöissä käyttämät
urakoitsijat sekä huoneiston myöhemmät ja aikaisemmat omistajat.

29.10.2003

Muistiossa esitetään, että tietyiltä osin on syytä harkita huoneiston haltijalle yleistä tuottamusvastuuta laajempaa vastuuta. Käsityksemme mukaan huoneiston haltijan vastuun laajentaminen tuottamusvastuun ulkopuolelle voi tapahtua vain aivan poikkeuksellisesti. Sen sijaan tuottamusvastuun arviointikriteerit tulisi laissa säännellä aikaisempaa yksityiskohtaisemmin. Viittaamme muistiossa esillä olleisiin kysymyksiin osakkaalle kuuluvasta velvollisuudesta ilmoittaa muutostöistä, ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seurauksista ja yhtiön vastuusta sen laiminlyödessä muutostöiden valvonnan. Toisaalta on syytä ottaa huomioon myös se, mikä ero osakkaan vastuun kannalta on sillä, jos hän tekee työn itse ilman riittävää ammattitaitoa tai tilaa sen ammattimaiselta urakoitsijalta.

Vastuun jakautuminen huoneiston haltijan ja asunto-osakeyhtiön välillä ei voikaan olla vaikuttamatta myös urakoitsijan vastuuseen. Urakoitsijan vastuun laajentuminen on erityisen ongelmallista silloin, kun vastuu muuttuu sopimusvastuusta sopimuksen ulkoiseksi vastuuksi. Sen monista oikeusvaikutuksista tässä keskeisin on se, ettei alkuperäiseen sopimukseen sisältyvät vastuunrajaukset saa oikeusvaikutuksia tässä oikeussuhteessa. Urakkasopimuksen tekevät keskenään työn tilaaja ja tuottaja. Tuossa sopimuksessa urakkahinta määräytyy osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien mukaisesti. Hintaan vaikuttaa merkittävästi se, miten vastuu osapuolten kesken jakaantuu. Useimmiten kysymys on työlle annettavasta takuusta ja sen kestosta. Urakkasopimuksessa voidaan kuitenkin myös nimenomaisilla sopimusehdoilla rajata osapuolten vastuuta.

Urakoitsijan vastuun tulisi jatkossakin rajautua pääsääntöisesti pelkästään omaan sopimuskumppaniin. Perustetta ei ole sille, että muut kuin urakoitsijan sopimuskumppanit voisivat nykyistä laajemmin esittää vaatimuksia suoraan urakoitsijalle. Vahingonkorvausvastuun on oltava ennakoitava ja sen tulee olla suhteutettu osapuolten omiin vaikutusmahdollisuuksiin. Lisäksi osapuolilla pitää olla mahdollisuus varautua siihen esimerkiksi ottamalla vakuutus.

Huoneiston haltijan vastuun kannalta toinen merkittävä sivullistaho on huoneiston aikaisemmat ja myöhemmät omistajat. Uudistuksen yhteydessä tulisi yksityiskohtaisesti selvittää se, miten vastuu tehdyistä muutostöistä siirtyy, kun huoneisto myydään eteenpäin. Tämä näkökohta on erityisen huomionarvoinen, myös harkittaessa sitä, voidaanko osakkaan vastuuta laajentaa normaalista tuottamusvastuusta.

Rakennuskannan ikääntyessä suuri kysymys on myös rakennuskannan kunnossapidon kehittäminen. Käsityksemme mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen toimivallan selkiyttäminen asiassa on paikallaan. Samalla joudutaan kuitenkin ottamaan kantaa myös siihen, laajentaako uudistus hallituksen jäsenten vastuuta. Uudistuksen yhteydessä tulisi selvittää, voitaisiinko hallituksen vastuuta laajentamalla edistää rakennuskannan hoitoa ja kunnossapitoa.

Esityksessä on sivuttu myös kysymystä isännöitsijöiden ammattitaitovaatimuksesta ja vastuusta. Isännöitsijän rooli asunto-osakeyhtiössä on hyvin keskeinen ja tehtävä vaatii monenlaista asiantuntemusta. Osana uudistusta tulisi ehdotto-

29.10.2003

masti selvittää se, tulisiko ainakin suurimpien asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöiden täyttää tietyt ammatilliset pätevyysvaatimukset.

Kuten alussa on todettu, pidämme ehdotettuja selvitystarpeita erittäin tarpeellisina. Muistiossa esitetty näkemys asiaintilasta vastaa näkemystämme. Katsomme, että edellä mainitut huomautukset mukaan luettuina muistio soveltuu hyvin asunto-osakeyhtiölain muutoksen valmistelun pohjaksi. Valmistelussa tulee turvata eri tahojen vaikutusmahdollisuudet ja erityisasiantuntemuksen huomioon ottaminen. Pidämme asunto-osakeyhtiölain uudistusta todella merkittävänä ja tärkeänä asiana. Siksi haluamme aktiivisesti osallistua ja vaikuttaa sen käsitteilyyn. Olemme valmiita tarvittaessa nimeämään oman edustajamme asiaa valmistelevaan työryhmään.

RAKENNUSTEOLLISUUS RT ry



Ensio Hakkarainen
johtaja