

LAUSUNTO

30.10.2003

1

17. 11. 2003
Olli Yli-Lauri

OIKEUSMINISTERIÖ

Lainvalmisteluosasto

Jyrki Jauhiainen

PL 1

00101 HELSINKI

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOS

Suomen Kiinteistöliitto ja sen jäsenjärjestöt Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys, Asunto- ja rakennuttajaliitto ASRA, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ja Suomen Vuokranantajat antavat yhteisen lausunnon asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta. Meillä on ollut mahdollisuus jo ennen arviomistion kirjoittamista tuoda esiin oma arviomme asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta, joten muistiossa on esitetty muutostarve on hyvin samansuuntainen meidän näkemyksemme kanssa.

Kiireellisin muutostarve on osakkeenomistajien muutostyötä koskevien säännösten osalta. Etenkin osakkeenomistajien tekemien muutostöiden vastuut ja yhtiön mahdollisuudet puuttua muutoksiin kaipaa nykyistä tarkempaa säätelyä. Mielestämme ei ole oikein, että merkittäviäkin kustannuksia aiheuttavat työt ja vastuut ovat lähes yksinomaan vaihtelevan oikeuskäytännön varassa.

Myös vastikkeenmaksuvelvollisuus ja päätöksentekomenettely kaipaavat täsmennystä. Lisäksi lakiin tarvittaisiin lukuisia vähäisempiä ja joiltakin osin teknisluonteisia korjauksia.

Mielestämme asunto-osakeyhtiölain uudistus tulisi käsitellä kokonaisuutena, eikä yksittäisten säännösten muutoksena. Laajemman tarkastelun etuna on se, että samalla voidaan arvioida nykyisen lain toimivuutta kokonaisuutena ja miettiä muutokset myös niin, että asunto-osakeyhtiöiden toiminta saadaan parhaiten turvattua. Yksittäisten pykälien muuttamisessa on aina olemassa riski siitä, että muutettu säännös ei toimikaan yhdessä muuttamattomien säännösten kanssa niin kuin on ajateltu.

30.10.2003

Asunto-osakeyhtiölain laajempi muuttaminen mahdollistaa mielestämme myös sen, että samalla mietitään osakeyhtiölain soveltamisen tarve asunto-osakeyhtiöihin. Lain luettavuutta ja selkeyttä parantaisi osakeyhtiölakiin kohdistuvien viittausten määrän vähentäminen. Vaikka laki näin laajenisikin, se olisi kuitenkin helpommin luettavissa.

Oikeusministeriössä on valmisteilla osakeyhtiölain uudistaminen. Osakeyhtiölain muutosesitys on kirjoitettu ajatellen lähinnä liiketoimintaa harjoittavia yhtiöitä, joten sen ehdotukset soveltuvat huonosti asunto-osakeyhtiöihin, joihin viittaus-säännöksen perusteella kuitenkin sovelletaan lukuisia osakeyhtiölain pykäläiä. Pitäisimmekin hyvänä, että oikeusministeriöissä kiirehdyttäisiin näiden kahden yhtiömuodon oman lainsäädännön kehittämistä niin, että niiden keskinäinen yhteys voisi vähentyä huomattavasti nykyisestä.

Pitäisimme myös hyvänä, että asunto-osakeyhtiön keskeiset periaatteet määriteltäisiin laissa. Etenkin yhdenvertaisuus periaatteen sisältö aiheuttaa jatkuvia tulkintaongelmia.

Seuraavassa lisäksi joitakin yksittäisiä huomioita arviomuistiosta.

Kunnossapito

Muistiossa on kuvattu varsin hyvin nykyisen lainsäädännön kunnossapitovastuuseen liittyvät ongelmat.

Mielestämme nykyistä tarkempaa ja selkeämpää sääntelyä tarvitaan etenkin putkistojen ja johtojen samantasoisuusvaatimuksen osalta. Nykyinen tilanne aiheuttaa jatkuvasti tulkintaongelmia, sillä asunto-osakeyhtiöissä huoneistot ovat jo lähtökohtaisesti hyvin erilaisia, eivätkä niissä olevat putkistot ja johdot voi edes olla samanlaisia tai samantasoisia. Lisäksi putkistovuotojen aiheuttamat seuranaisvahingot ja niiden korvattavuuden laajuus on herättänyt kysymyksiä etenkin silloin kun putkistojen kunnossapitovastuu on osakkaalla sen vuoksi, että kyseessä ei ole samantasoinen putkisto.

Muistossa on myös selvitetty hyvin rakenteesta johtuvien vikojen ongelmia. Yleensäkin kunnossapitovastuuta koskevassa säännöksessä voisi olla säännökset

30.10.2003

myös siitä, mihin tasoon tai kuinka laajalle kunnossapitovastuu ulottuu. Käytännön ongelmana ovat olleet paitsi erilaiset näkemykset vaadittavasta korjausmenetelmästä myös osakkeenomistajan tekemien sisustuksellisten lisäysten, rakennelmien ja vastaavien ennalleen saattamisvelvoite yhtiön suorittamien kunnossapitotoimien yhteydessä. Tänä syksynä annettu korkeimman oikeuden ratkaisu selkeytti jonkin verran tilannetta, mutta edelleen on hieman epäselvä etenkin sen suhteen tuleeko osakkaan lisärakenteiden ja sisustuksellisten lisäysten aiheuttamat kustannukset aina kunkin osakkaan korvattavaksi.

Mielestämme muistossa esitetty selvitystarve on oikeansuuntainen. Pitäisimme hyvänä, että kunkin yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin nykyistä tarkemmin kunnossapitovastuun laajuudesta. Etenkin yhtiömuotoisen pientalorakentamisen yleistyessä on kasvanut tarve sopia yhtiöjärjestyksessä kunnossapitovastuusta toisin kuin kerrostaloissa. Tähän on oltava mahdollisuus, vaikka kunnossapitovastuuta muuten täsmennettäisiinkin laissa. Toisaalta epäselvyyksien välttämiseksi tulisi määrätä myös siitä enemmistöstä jolla kunnossapitovastuuta koskevia velvoitteita voidaan yhtiön perustamisen jälkeen muuttaa.

Osakkaan muutostyöt

Mielestämme osakkeenomistajan muutostyöoikeutta koskeva säännös kaipaava tarkennuksia. Nykyinen tilanne on sekä muutoksia tekevän että yhtiön muiden osakkeenomistajien oikeussuojan kannalta riittämätön.

Muutostöitä tekevän tai teettävän osakkeenomistajan oikeussuoja edellyttää, että vastuu muutostöistä ja niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista on selkeästi säännelty. Toisaalta muiden osakkeenomistajien oikeussuoja edellyttää, että he voivat olla varmoja siitä, ettei yksittäisen osakkeenomistajan tekemistä tai teettämistä muutoksista tule kustannuksia heidän maksettavakseen.

Jos osakkaan vastuuta ei haluta määrätä laajaksi, on muiden yhtiön osakkeenomistajien oikeusturvan kannalta välttämätöntä, että osakkeenomistajan muutostyöoikeutta rajataan nykyisestä ja annetaan yhtiölle paremmat mahdollisuudet jopa kieltää muutostyö.

30.10.2003

Joka tapauksessa lakiin tulisi ottaa maininta yhtiön mahdollisuudesta käyttää osakkaan kustannuksella muutostyön valvojaa ja oikeudesta keskeyttää muutostyö, jos on vaarana että muutos tuottaa haittaa tai vahinkoa. Epäselvyyksien välttämiseksi myös valvonnan merkitys vastuuseen tulisi määrätä erikseen.

Osakkeenomistajan muutostyöoikeuden ja siihen liittyvän vastuun sääntely on mielestämme saatava lain tasoiseksi mahdollisimman pikaisesti. Tällä hetkellä joudutaan toimimaan oikeuskäytännön varassa, joka sekin poikkeaa sisällöltään eri hovioikeuspiireissä.

Yhtiön tarkoitus ja toimialan määrittäminen

Asunto-osakeyhtiön toimialana on kiinteistön omistaminen tai hallinta ja sillä olevan rakennuksen tai rakennuksien omistaminen ja hallinta. Tästä johtuen yhtiön pääasiallinen tarkoitus on asumispalvelujen turvaaminen osakkeenomistajille. Mielestämme voisi selvittää, onko mahdollista tarkemmin säätää niistä asioista, jotka eivät kuulu yhtiön toimialaan. Näin olisi selkeämpää, millaista toimintaa yhtiöt voivat harjoittaa. Muuttuvassa yhteiskunnassa on houkutusta osallistua erilaisiin hankkeisiin ja ryhtyä rakennuttajaksi, sijoittajaksi jne.

Tällä hetkellä on asunto-osakeyhtiöitä, jotka eivät tosiasiallisesti täytä asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkejä, kun suurin osa – jopa kaikki – huoneistoista on muutettu liiketiloiksi. Näiltä osin olisi hyvä, jos laissa selkeästi säädettäisiin esimerkiksi yhtiön mahdollisuudesta yhtiöjärjestyksessä määritellä sen luonne asunto-osakeyhtiönä.

Mielestämme on myös hyvä selvittää, onko asunto-osakeyhtiön välttämätöntä omistaa koko rakennus, jossa huoneistot sijaitsevat vai voisiko pelkkä hallinta riittää kuten maapohjan osaltakin tai olisiko mahdollista, että samassa rakennuksessa on kaksi erillistä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä. Emme myöskään näe välttämättömänä, että asunto-osakeyhtiössä tulisi olla vähintään kaksi asuinhuoneistoa.

Päätöksen tekeminen korjaus- ja perusparannushankkeissa ja kustannusten jakaminen

Päätöksentekomenettely on sinällään toimiva, mutta tekniikan kehittyessä tulee

30.10.2003

tulkintaongelma. Etenkin teknisiin ratkaisuihin liittyvät maksulliset tuotteet kuten ohjelmat, internetpalvelut, sähköpostit jne. ovat aiheuttaneet kysymyksiä.

Ongelmaa ei ole helppo ratkaista, sillä vastakkain ovat yhtiökokouksen enemmistön kanta ja yksittäisen osakkaan valinnan vapaus. Enemmistöpäätösten tekemahdollisuuksien laajentaminen nykyisestä voisi johtaa siihen, että teknisten edellytysten tarjoavat niputtaisivat tuotteeseen nykyistäkin enemmän maksullisia palveluja. Yhtiökohtaiset erimielisyydet voivat myös lisääntyä, mikä puolestaan jälleen estäisi tarpeellistenkin uudistusten etenemistä. Tästä on kokemusta jo ns. kaapelitelevisiopykälän voimassa olon ajalta.

Emme näe tarpeelliseksi laajentaa enemmistöpäätöksen tekemisen mahdollisuuksia. Tämän linjan valitseminen johtaa loppumattomiin tulkinta- ja rajanvetoongelmiin. Pikemminkin toimijat pitäisi saada ymmärtämään, että he tarjoavat tekniikan, joka mahdollistaa huoneistokohtaisen päättämisen.

Mielestämme tulisi myös edelleen selvittää, onko tekijänoikeusjärjestöjen tulkinta asunto-osakeyhtiöstä tekijänoikeudellisesti merkittävä tuotteen edelleen lähettäjänä oikea. Kyse on kuitenkin ainoastaan asumispalvelujen turvaamisesta osakkeenomistajille ja kiinteistöä käyttäville. Näiltä osin kannattaisi edelleen selvittää antennin kautta vastaanotettavia ohjelmia ja niihin liittyvien tekijänoikeuskysymysten tulkintaa.

Hissien rakentaminen

Hissien rakentaminen olemassa oleviin rakennuksiin ei ole kovin vilkasta. Useilta eri tahoilta on tullut kommentteja siitä, että hissien rakentamisesta tulisi voida päätökset tehdä nykyistä helpommin. Toisaalta hissien rakentamista koskevien päätösten oikeellisuus aiheuttaa kysymyksiä.

Hissien rakentamisen osalta tulisikin miettiä, onko tavoitteena lisätä hissien rakentamista. Jos tämä on tavoitteena, tulisi nykyistä selkeämmin todeta hissien rakentamisen päätöksentekoon vaadittava riittävä enemmistö. Laissa voitaisiin todeta, että tämäntyyppiset mm. liikuntaesteisten ja vanhusväestön omassa kodissa asumista turvaavat hankinnat tulisi voida päättää enemmistöpäätöksellä ja kattaa vastikerahoitteisesti. Toisaalta on hyvä muistaa, että yhtiöoikeudellisella

30.10.2003

sääntelyllä ei pystytä ratkomaan sosiaalisia ja sosiaalipoliittisia kysymyksiä.

Asunto-osakeyhtiölakiin ei ole helppo saada säännöstä, jonka mukaan kustannuksia jaettaisiin osakkeenomistajille vain sen mukaan, miten he kokevat hankkeesta hyötyvänsä tai miten hanke nostaa heidän hallitsemansa huoneiston arvoa. Erilaisten jyvitysmekanismien rakentaminen aiheuttaa usein vain lisää riitoja yhtiöissä.

Toisaalta voidaan myös esittää kysymys siitä, miksi hissit on nähty ongelmalliseksi ja erillisen sääntelyn tarvitsemiksi. Jos hissien aiheuttamat kustannukset esitetään jyvittettäväksi, voidaan yhtä hyvin esittää, että jyvityksen tulisi olla mahdollista myös muissakin hankkeissa, joissa hyöty jakautuu eri tavoin kuin vastikkeenmaksuvelvollisuus.

Kokemuksemme perusteella voidaan sanoa, että selkeät säännökset ovat parhaita tapoja ehkäistä riitaisuuksia yhtiöissä. Tuolloin kaikille on selvää, millä perusteella kustannukset jaetaan. Yhden yksittäisen hankkeen päätöksentekomekanismin erottaminen yleisestä voi aiheuttaa vain lisää ongelmia.

Edellä esitetystä huolimatta uusien ratkaisujen hakeminen voi olla perusteltua, jos tarkoituksena on pyrkiä lisäämään halukkuutta hissien rakentamiseen. Mielestämme tulee kuitenkin suhtautua varovasti yksittäistä hanketta koskevaan erityissääntelyyn. Näin saatetaan vain saada aikaan enemmän tulkintaongelmia ja riitoja.

Vastike

Vastikkeen käyttämistä koskeva säännöstö on periaatteessa toimiva. Näiltä osin vastikkeen käyttöön liittyviä säännöksiä ei ole tarpeen muuttaa. Sen sijaan vastikkeen perintään ja sen maksamiseen tarvittaisiin tarkempaa sääntelyä.

Arvioraportissa on esitetty joitakin hyvittämiseen liittyviä ongelmia tilanteissa, joissa osakas on toteuttanut yhtiön myöhemmin toteuttaman hankkeen omalla kustannuksellaan. Hyvitysten vaatiminen ja niiden maksaminen aiheuttaa yhä useampien hankkeiden yhteydessä tulkintaongelmia.

Mielestämme tulisi selvittää, onko laissa tarpeen määrätä hyvittämisen periaat-

30.10.2003

teista kuten, onko hyvitys on pakollista, kuinka osakkaalle maksettava hyvitys lasketaan, mistä hyvitykseen saadaan rahat ja millä edellytyksillä hyvitys parantaa yhdenvertaisuutta eikä vain johda entistä huonompaan tilanteeseen.

Vastikeperusteesta poikkeaminen

Mielestämme on hyvä, että oikeusministeriö esittää harkittavaksi AOYL 39 §:n tarpeellisuutta tai ainakin ns. tasajakosäännöksen tulkinnan ja soveltamisalueen selkeyttämistä. Tasajakopykälän soveltaminen aiheuttaa jatkuvasti ongelmia ja vaikeuttaa osakkaan mahdollisuuksia ennakoida hankkeeseen liittyvää vastikkeenmaksuvelvoitetta.

Vastikkeen maksuvelvollisuuden alkaminen

Laissa tulisi säätää milloin vastikkeenmaksuvelvollisuus alkaa uudessa yhtiössä. Myös säännökset vastikkeen maksuvelvollisuudesta tilanteessa, jolloin huoneistoa ei voi joko lainkaan tai osittain käyttää kun yksittäiseen huoneistossa tehdään esimerkiksi yhtiön kunnossapitovastuuseen liittyviä korjauksia ovat tarpeellisia. Tällä hetkellä tilanne on varsin sekavan oikeuskäytännön varassa.

Yhtiökokous

Mielestämme laissa voitaisiin jopa nykyistä selkeämmin säätää kokouksen kulkuun liittyvistä asioista. Tällä ei tarkoiteta sitä, että asunto-osakeyhtiöiden kokousmenettelyn tulisi poiketa muista osakeyhtiöistä. Ajatuksena olisi lähinnä, että vallitsevasta käytännöstä kirjattaisiin nykyistä tarkemmat säännökset lakiin.

Esitämme selvittäväksi, voidaanko yhtiökokousmenettelyä säätää tarkemmin laissa tai onko olemassa muita keinoja selkiyttää menettelyä.

Lunastuslausekkeet

Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin eri aikoina otetut lunastuslausekkeet aiheuttavat kysymyksiä sovellettavista menettelytavoista. Usein yhtiöissä ei ole edes varmuutta siitä, milloin lunastuslauseketta on muutettu. Näin ollen ei ole varmuutta myöskään siitä onko lunastuslauseke voimassa vai ei. Selkeät menettelytapasäännökset lunastusmenettelystä helpottaisivat yhtiöiden asemaa lunas-

30.10.2003

tustilanteessa ja vähentäisivät riitatilanteita.

Esitämme harkittavaksi, että asunto-osakeyhtiöiden lunastustilanteiden menettelystä säädettäisiin laissa. Lisäksi esitämme myös selvittäväksi, olisiko mahdollista säätää siirtymäaika, jonka kuluessa asunto-osakeyhtiöiden tulisi muuttaa lunastuslausekkeensa AOYL 11 §:ää vastaavaksi, jolloin myös menettelytavat määrättäisiin yhtiöjärjestyksessä.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt

Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden juridinen asema tulisi näkemyksemme mukaan selkiyttää nykyisestä. Kiinteistösijoittaminen tapahtuu pitkälle juuri keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tällaisen hallintomallin kautta ja sen merkitys on vielä lisääntymässä. Toimintamalli on kuitenkin ulkomaalaisille sijoittajille todella vaikea hahmottaa. Vaikeutta lisää vielä se, ettei ole selvää kiinteistöosakeyhtiötä koskevaa lakia, vaan pelkkä viittaussäännös. Tämä on aiheuttanut due diligens-ongelmia.

Esitämme harkittavaksi, että lakiin otettaisiin erillinen kiinteistöosakeyhtiötä koskeva lukunsa, jota sovellettaisiin kaikkiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin riippumatta siitä milloin kyseinen yhtiö on perustettu. Tämä mahdollistaisi myös sisällön miettimisen rauhassa sellaiseksi kuin on tarpeen. Luvun säännökset voisivat olla myös tahdonvaraisia siten, että yhtiöjärjestyksessä voitaisiin asioista määrätä myös toisin. Esimerkiksi vastikkeenmaksuvelvollisuutta, kunnossapitovastuuta, muutostyöoikeutta ja hallintaanottomenettelyä koskevia AOYL:n säännöksiä sovellettaisiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, ellei yhtiöjärjestyksessä määrättäisi toisin.

Muuta huomioitavaa

Isännöitsijän pätevyys

Pitäisimme tärkeänä, että lakiin otettaisiin maininta ainakin suurempien yhtiöiden osalta riittävästä isännöitsijän pätevyydestä ja ammattitaidosta. Toisaalta pienissä yhtiöissä isännöitsijälle ei tule asettaa erityisiä pätevyysvaatimuksia.

30.10.2003

Isännöitsijäntodistus

Esitämme selvitettäväksi, tulisiko isännöitsijäntodistuksen sisältövaatimuksia täsmentää osakkaan tekemien muutostöiden tai yhtiössä suoritettavien kosteus- tai muiden korjausten suhteen.

Osakeluettelo

Laissa tulisi olla selkeät säännökset osakeluettelossa olevista tiedoista sekä tietojen luovuttamisesta julkisesti nähtäväksi. Tällä hetkellä tulkintaongelmia aiheuttavat entisten osakkeenomistajien osakeluettelosta näkyvät tiedot.

Esteellisyys

Laissa tulisi selkeästi todeta, että hallituksen jäsen on esteellinen käsittelemään hallitsemansa huoneiston hallintaanottoa koskevan varoituksen antamista hallituksen kokouksessa.

Hallituksen toimikausi

Esitämme harkittavaksi, voisiko hallituksen jäsenen myös asunto-osakeyhtiöissä valita toistaiseksi.

Pienien yhtiöiden hallinto

Esitämme selvitettäväksi, kuinka pienien asunto-osakeyhtiöiden hallinnollista byrokratiaa voitaisiin vähentää. Kuitenkin siten, että yhtiön osakkeenomistajien oikeussuoja saadaan turvattua.

30.10.2003

Lopuksi

Suomen Kiinteistöliitto osallistuu mielellään myös jatkossa asunto-
osakeyhtiölain uudistamistyöhön. Jos muutosta aletaan valmistella erillisessä
työryhmässä, toivomme saada nimetä edustajamme työryhmään.

SUOMEN KIIINTEISTÖLIITTO ry



Ukko Laurila
toimitusjohtaja

UUDENMAAN ASUNTOKIIINTEISTÖYHDISTYS ry



Stefan Johansson
toiminnanjohtaja

SUOMEN TOIMITILA- JA RAKENNUTTAJALIITTO RAKLI RY



Juhani Reen
toimitusjohtaja

ASUNTOKIIINTEISTÖ- JA RAKENNUTTAJALIITTO ASRA



Timo Heinonen
toiminnanjohtaja

SUOMEN VUOKRANANTAJAT ry



Virpi Hienonen
toiminnanjohtaja