



HELSINGIN KÄRÄJAOIKEUS
HELSINGFORS TINGSRÄTT
Laamanni Eero Takkunen

18.2.2010

Oikeusministeriö

Oikeusministeriö

19.02.2010

Oel 11.41.2003

Asia: Lausunto luonnoksesta ehdotetuksi uudeksi asunto-osakeyhtiöasetukseksi**Viite: OM 11/41/2003, kirje 30.12.2009****Ohessa toimitan pyydetyn lausunnon.****Laamanni**
Eero Takkunen**Postiosoite**

PL 650
00181 HELSINKI

Käyntiosoite

Porkkalankatu 13
00180 HELSINKI

Puhelin

0100 86 320

Telefax

010 36 44417

Sähköposti

helsinki.ko@oikeus.fi

HELSINGIN KÄRÄJÄOIKEUS
Porkkalankatu 13
00180 Helsinki
010 36 44200

LAUSUNTO
18.2.2010

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto

Asia: Lausunto luonnoksesta ehdotukseksi uudeksi asunto-osakeyhtiöasetukseksi

Viite: OM 11/41/2003, kirje 30.12.2009

Oikeusministeriössä on laadittu luonnos ehdotukseksi uudeksi asunto-osakeyhtiöasetukseksi. Helsingin käräjäoikeus esittää pyydettyinä lausuntonaan seuraavaa:

Yleistä

Käräjäoikeus toteaa, että ehdotettuun asunto-osakeyhtiöasetukseen sisältyvät määräykset huoneiston pinta-alan laskemisesta ja isännöitsijäntodistuksesta ovat paitsi alan ammattilaisten myös tavallisten kansalaisten ja kuluttajien kannalta hyvin tärkeitä. Onhan kysymys yleensä merkittävistä varallisuusarvoista. Sen vuoksi säännösten tulisi olla mahdollisimman selkeitä. Niiden tulisi myös olla kirjoitettu siten, että tavallinen kuluttaja voi ilman asiantuntija-apua ymmärtää niiden pääasiallisen sisällön.

Valitettavasti luonnos ei täytä mainittuja vaatimuksia. Asiakokonaisuus ei ole hahmotettavissa riittävän selkeästi ja se on vaikealukuinen. Asetusehdotuksen 2 § on liian pitkä. Siitä tulisi muodostaa useampi selkeästi otsikoitu pykälä. Nyt on alakohtien aakkosissa ylletty jopa p-kirjaimeen. Asetuksen kieliasu on vaikealukuinen ja paikoin ei tasoltaan täytä asetukselta vaadittavan kielen vaatimuksia. On mahdollista, että isännöitsijöiden on käytännössä vaikea hahmottaa, mikä isännöitsijäntodistuksessa todella on tarpeellista ja tärkeää. Jotkin kohdat "aukeavat" vain vaivoin ja silloinkin täytyy tutkia alaviitteitä. Erityisesti huomiota kiinnittää 2 § 1 mom. 2 kohdan alakohta i, jota joutuu tavaamaan useaan kertaan ymmärtääkseen sen sisällön. Kuitenkin kyseisen kohdan asia on yksinkertainen ja se olisi helposti käännettävissä selkokielelle. Esitystapa ei ole myöskään johdonmukainen kaikilta osin. Asetusehdotuksen 2 §:n 1 momentin 3 kohdan alakohta c on ehtolause, vaikka muut kohdat ovat luettelomaisia. Ehdotuksessa olevat alaviitteet ovat osittain sekavia, mikä johtuu ehkä oikoluvun puutteesta tai jostakin muusta seikasta; esim. alaviite 14. Asetuksen tarkoituksena lienee toimia eräänlaisena käsikirjamaisena luettelona isännöitsijöille, jotta he voisivat tehdä mahdollisimman informatiivisen todistuksen esimerkiksi osakkeen ostajalle. Sen vuoksi on tärkeää, että asia aukeaa ilman, että osakkeen ostajan tarvitsee tutkia esitöitä. Tyypillinen tällainen kohta on 2 §:n 1 momentin 2 kohdan m alakohta. Vasta alaviitteen 12 lukemalla ymmärtää, että siinä tarkoitetaan sekä yhtiön että osakkaan kunnossapitovastuulla olevissa rakenteissa ja laitteissa olevia vikoja.

1 § Pinta-alan laskeminen

Ensimmäinen pykälä on käräjäoikeuden käsityksen mukaan turha. Teksti ei vastaa pykälän otsikkoa. Siinä ainoastaan todetaan, millaista mittaustapaa pidetään rakennusallalla yleisesti hyväksyttävänä.

Mikäli halutaan viitata kyseiseen standardiin, tulisi viittaus sijoittaa 2 §:n 1 momentin 2 kohdan b

alakohtaan.

2 § Isännöitsijäntodistuksen sisältö

Osakehuoneistosta on 2 kohdan a alakohdan mukaan ilmoitettava käyttötarkoitus. Alaviitteen 6 mukaan käyttötarkoitus voi vaikuttaa kunnossapitovastuun jakautumiseen, mutta todistuksen pyytäjän on itse selvitettävä kenelle kunnossapitovastuu kuuluu. Alakohdassa m velvoitetaan isännöitsijä ilmoittamaan sekä yhtiön, että osakkaan kunnossapitovastuulla olevat viat. Tämä tarkoittaisi ilmeisesti sitä, että isännöitsijä ilmoittaa, että vikoja on, mutta ei kerro kenen vastuulle ne kuuluvat.

Kohdan 3 alakohdassa a määrätään ilmoitettavaksi kiinteistötunnukset ja pinta-alat. Käräjäoikeus pitää käyttämättömän rakennusoikeuden ilmoittamista tärkeänä. Tällä tiedolla voi olla merkitystä arvolle ja käytettävyydelle. Sen vuoksi käyttämättömästä rakennusoikeudesta olisi ilmoitettava ja tästä velvollisuudesta säädettävä asetuksessa.

Alakohdan c systematiikasta ehtolauseena käräjäoikeus viittaa siihen, mitä se on johdannossa lausunut.

Pykälän toisessa momentissa kiteytyy asetuksessa käytetty "kapulakieli". Miksei tätä ole kirjoitettu esimerkiksi muotoon "tilinpäätös voidaan vaihtoehtoisesti antaa myös isännöitsijäntodistuksen liitteenä" tai "isännöitsijäntodistuksen liitteinä voidaan antaa seuraavat tiedot:....." tms.

3 § Isännöitsijäntodistus vuokrausta varten

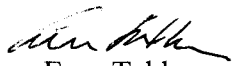
Tässä pykälässä on lueteltu lähes kaikki aakkoset. Sen sisältö on vaikea tutkia. Kuitenkin alaviitteessä todetaan, että on olemassa pieniä isännöintiyrityksiä. Eikö säädösten tulisi ottaa huomioon myös tällaiset tahot, joiden mahdollisuudet selvittää asioita ovat rajalliset.

4 § Isännöitsijäntodistuksen allekirjoittaminen

Alaviitteessä 34 kerrotaan, että suuressa isännöintiyrityksessä allekirjoittamisesta voisi vastata toimistohenkilökuntaan kuuluva. Säännökseen asia on otettu siten, että isännöitsijä voi valtuuttaa työntekijänsä allekirjoittamaan todistuksen. Esityksestä ei käy ilmi, miten vastuukysymyksiä on kummassakin tilanteessa pohdittu. Tulisiko säännöksessä olla maininta, että isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja vastaavat siitä, että annetut tiedot ovat oikeita. Tällä saattaisi olla vastuuta selventävä ja korostavakin vaikutus.

Lausunnon on valmistellut käräjätuomari Antero Nuotto.

Laamanni


Eero Takkunen