



Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto

OIKEUS MINISTERIÖ
3. 11. 2003
del 11 / 41 / 2003
Lau

ARVIOMUISTIO ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOSTARPEESTA

Oikeusministeriö on pyytänyt Keskuskauppakamarin lausuntoa asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta. Keskuskauppakamari lausuu asiasta seuraavan.

Arviomuistio kuvaa varsin onnistuneesti asunto-osakeyhtiölain nykyisiä ongelmakohtia. Lain soveltamiseen liittyy monia epäselvyyksiä, joiden ratkaiseminen on tarpeen. Keskuskauppakamari kannattaa työryhmän perustamista lakimuu-
toksen valmistelua varten.

Osakkeenomistajan tekemät korjaus- ja muutostyöt

Osakkeenomistajalla on nykyisen lain mukaan laaja oikeus tehdä muutostöitä hallitsemisessa tiloissa. Monissa käytännössä esiintyneissä ongelmatapauksissa on ollut kysymys siitä, että osakkeenomistajan tekemät tai teettämät korjaus- tai muutostyöt ovat aiheuttaneet vahinkoa asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin rakennuksen osiin. Osakkeenomistajan ja yhtiön välillä on syntynyt kiistaa siitä, vastaako osakkeenomistaja työn aiheuttamasta vahingosta. Vastuusuhteita on syytä selkiyttää lainsäädännössä.

Osittain ongelmia voitaisiin välttää, jos asunto-osakeyhtiö valvoisi edes jossakin määrin osakkeenomistajan teettämän korjaus- tai muutostyön asianmukaisuutta. Asetettavan työryhmän tulee pohtia valvonnan järjestämistä. Säännöksiä ei tule kuitenkaan laatia siten, että vastuu korjaus- ja muutostöiden onnistumisesta mil-
tään osin siirtyisi asunto-osakeyhtiölle. Valvonnan hyödyllisyys edellyttäisi myös sitä, että hallituksella olisi oikeus kieltää osakkeenomistajaa jatkamasta sellaisen muutos- tai korjaustyön tekemistä, jossa ei noudateta hyvää rakentamistapaa ja joka ilmeisesti voisi vahingoittaa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennuksen osia.



Aiemman omistajan tekemistä muutostöistä aiheutunut vahinko

Käytännössä on esiintynyt tapauksia, joissa asunto-osakkeiden aiempi omistaja on tehnyt tai teettänyt kunnossapitovastuulleen kuuluvissa huoneiston osissa kunnostustöitä, jotka ovat aiheuttaneet vahinkoa rakennukselle. Jos vahinko on tullut ilmi osakkeiden kaupan jälkeen, on voinut syntyä kiistaa siitä, vastaako uusi omistaja vahingosta. Asunto-osakeyhtiölain uudistusta valmistelevan työryhmän on syytä käsitellä myös tätä ongelmaa.

Isännöitsijän vastuu

Osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön vastuun ohella työryhmän tulee pohdita isännöitsijän vastuuta. Monissa ongelmatapauksissa on kiistan taustalla ollut virheellinen tai puutteellinen isännöitsijäntodistus.

Lunastusoikeus rakentamisvaiheen kaupoissa

Asunto-osakkeiden lunastusoikeuden käyttöön liittyy se epäkohta, että käyttäessään lunastusoikeutta rakentamisvaiheen kaupoissa asunnon valmistumisen jälkeen lunastaja välttää rakentamisvaiheen rahoituksesta koituvat kulut ja saa myös hyödyn mahdollisesti kohonneesta hintatasosta. Tällainen lopputulos ei voi olla kohtuullinen asunnon ostajan kannalta, koska hänelle voi aiheutua merkittävät tarpeettomiksi osoittautuvat luottokustannukset kaupasta.

Osakeyhtiölain soveltaminen

Asunto-osakeyhtiölaissa on syytä pidättäytyä viittauksista osakeyhtiölakiin niin pitkälle kuin mahdollista. Viittauksia tulee käyttää vain niiltä osin kuin asia koskee asunto-osakeyhtiöitä niin harvoin, ettei säännösten ottaminen asunto-osakeyhtiölakiin ole järkevää. Tällaisia viittaustekniikalla hoidettavia asioita voivat olla selvitystilaa, sulautumista, jakautumista ja osakepääoman alentamista koskevat säännökset. Muilta osin asunto-osakeyhtiölakiin on syytä ottaa nimenomaiset säännökset.

Riitojen ratkaiseminen

Asunto-osakeyhtiöissä esiintyviä erimielisyyksiä ei voida nykyään käsitellä kuluttajavalituslautakunnassa. On kuitenkin ehdotettu, että kuluttajavalituslauta-



kunta korvattaisiin kuluttajariitalautakunnalla, joka voisi käsitellä myös asunto-osakeyhtiöiden sisäisiä riitaisuuksia. Jos tähän ratkaisuun päädytään, menettelyn joutuisuus on turvattava riittävillä resursseilla. Erityisen tärkeää kuitenkin on, että selkeästi aiheettomat valitukset käsitellään kevyellä organisaatiolla ryhtymättä moninkertaisiin vastapuolen kuulemisiin ja viemättä asiaa laajan lautakuntakoonpanon käsiteltäväksi. Muutenkin yksinkertaiset asiat tulee ratkaista virkamiestyönä ilman lautakuntakoonpanon käsittelyä.

KESKUSKAUPPAKAMARI

Kari Jalas
toimitusjohtaja