



21.10.2003

Oikeusministeriö

OIKEUSMINISTERIÖ

22.10.2003

od 11.41.2003

OM:n lausuntopyyntö OM 11/41/2003

LAUSUNTO ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOSTARPEEN ARVIOMUISTIOSTA

Pyydettyä lausuntonaan oikeusministeriössä laaditusta asunto-osakeyhtiölain muutostarpeen arviomuistiosta valtiovarainministeriö toteaa seuraavaa.

Oikeusministeriössä laaditussa arviomuistiossa tarkastellaan asunto-osakeyhtiölain voimaan tulon 1.1.1992 sekä tietyiltä osin sen sovellettavien säännösten muutosten voimaan tulon 1.6.2001 jälkeen ilmenneitä lain uudistamistarpeita. Uudistustarpeiden arvioinnin lähtökohtana on pidetty pyrkimystä edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että yhtiömuotoinen asuminen voidaan järjestää osakkaan kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla.

Omistusasunto -muotoisen asumisen muodostaessa suomalaisten enemmistön suosiman asumistavan, on erityisesti asunto-osakeyhtiöitä koskevan lainsäädännön vastattava ajan vaatimuksia. Valtiovarainministeriö katsoo, että arviomuistiossa on perusteellisesti kuvattu olosuhteita ja tarpeita, joita yhteiskunnalliset muutokset edellyttävät ja se antaa arviointityölle hyvän lähtökohdan.

Valtiovarainministeriö katsoo, että arviomuistiossa esitetyt päätelmät lainmuutostarpeista ovat ilmeisen oikeita. Kysymystä siitä, millä tarkkuudella erilaisista potentiaalisista ongelmatilanteista, jotka liittyvät kiinteistön perusparannuksiin, uudisrakennuksiin tai lisärakentamiseen, olisi perusteltua säännellä lain tasolla ja mikä jättää alemmanasteisen sääntelyn varaan, tai esimerkiksi yhtiöjärjestyksessä määriteltäväksi, on syytä uudistustyön kestäessä tarkoin harkita. Oleellista on, että yhtiön ja osakkaan vastuiden ja velvollisuuksien rajat määritellään mahdollisimman selkeästi. Valtiovarainministeriön käsityksen mukaan onnistuminen tässä keskeisessä tavoitteessa merkitsee myös erimielisyyksiin liittyvien viranomaistehävien vähenemistä. Tämän lisäksi AOYL:n soveltamiseen liittyvien riitojen ratkaisemisen helpottamiseksi olisi perusteltua pyrkiä ottamaan käyttöön tuomioistuinkäsittelyn sijasta myös korvaavia riitojenratkaisukeinoja.

Lainsäädännössä keskeinen käsite "asumistarkoitus" ei sisällöltään ole staattinen tila, vaan se ajan myötä varsinkin elintason kohotessa kehittyy. Eräs näkökohta tässä yhteydessä on vapaa-ajanasumiseen liittyvien olosuhteiden huomioon ottaminen.

Valtiovarainministeriö katsoo myös, että peruskorjausten ja muun korjausrakentamisen edellyttämän rahoituksen edistämiseksi olisi helpotettava ASOY:iden toi-

mintamahdollisuuksia niiden varautuessa etukäteen kerätyin vastikkein tai muin maksuin omaehtoisesti rahoittamaan tulevia hankkeitaan. Rahoitusmarkkinoiden kehittyessä tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että rahavarojen sijoittelussa kaikki riittävän turvalliset sijoitusinstrumentit ovat myös ASOY:iden käytettävissä. Sallittavan riskinoton rajat on pääteltävissä ASOY-toiminnan yleisestä luonteesta ja keskeisistä varsinaisen yritystoiminnan riskien välttämiseen tähtäävistä periaatteista.

Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota siihen, että arviomuistiossa ei tuoda esiin mahdollisia Euroopan unioniin liittyviä yhtiölainsäädännöllisiä tai muita näkökohtia. Mahdollisessa jatkotarkastelussa nämä tarpeet tarkistettaneen.

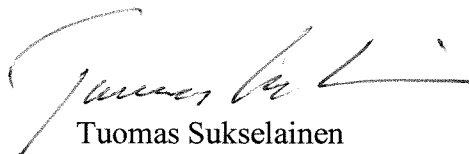
Ehdotettu kolmen vuoden valmisteluajataulu vaikuttaa valtiovarainministeriön mielestä sopivalta. Valmistelun on arvioitu edellyttävän 1-2 täysipäiväisen henkilön työpanosta, mikä voitaneen hyvin hoitaa ilman lisäresursseja.

Valtiosihteeri
kansliapäällikkönä



Raimo Sailas

Osastopäällikkö,
budjettipäällikkö



Tuomas Sukselainen

TIEDOKSI
Erityisavustajat
Rahoitusmarkkinaosasto
Budjettiosasto (PPe)