

OIKEUSMINISTERIÖ
Lainvalmisteluosasto
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO



SUOMEN ASIANAJAJALIITTO
FINLANDS ADVOKATFÖRBUND

3.11.2003

1 (5)

OIKEUSMINISTERIÖ

5. 11. 2003
ed 11. 41. 2003
Laev

Lausuntopyyntönne OM 11/41/12003, 4.8.2003

LAUSUNTO ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN (AOYL) UUDISTUSTARPEEN ARVIOINTIA JA VALMISTELUHANKKEEN SUUNNITTELUA KOSKEVASTA MUISTIOSTA

1 Yleinen arviointi

Suomen Asianajajaliitto pitää AOYL:n pikaista uudistamista tarpeellisenä erityisesti kunnossapitoa, yhtiön perusparannuksia ja uudistuksia, osakkaan muutostöitä sekä osakkaan ja yhtiön vastuuta koskevien säännösten osalta. Säännösten uudistaminen ja täsmentäminen on tarpeen toisaalta sen varmistamiseksi, että osakkeenomistajien oikeus järkeviin muutostöihin voidaan turvata, mutta toisaalta myös korjaus- ja muutostöistä aiheutuvien vastuusäännösten selventämiseksi ja vastuun ennalta arvattavuuden lisäämiseksi.

Välttämätöntä on myös AOYL:n säännösten tarkistaminen OYL:n kokonaisuudistuksen yhteydessä.

Lain muutostarpeet on Suomen Asianajajaliiton näkemyksen mukaan tuotu arviomuistiossa hyvin esille. Muistion tarkoituksena on ollut kartoittaa lain uudistustarvetta ja esittää suunnitelma lainvalmisteluhankkeen jatkokäsittelyä varten. Tarkoituksena ei ole ollut esittää valmiita ratkaisuehdotuksia eikä tässä lausunnossakaan sellaisia pyritä tuomaan esiin.

2 Kiireellisin selvitys- ja muutostarve

Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu

Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuun osalta muistioon on kirjattu keskeiset lain uudistus- ja täsmennystarpeet.

Ne kunnossapitovastuuta koskevat ongelmat, jotka useimmin johtavat riitaisuuksiin ja jopa tuomioistuinkäsittelyyn, liittyvät osakkeenomistajan suorittamien muutostöiden seurauksiin. Riitoja on syntynyt siitä, missä määrin ja mihin tasoon yhtiö on myöhemmin yhtiön vastuulle kuuluvia korjaustoimenpiteitä suorittaessaan velvollinen korjaamaan sellaisia rakenteita ja putkistoja, joita osakkeenomistaja on huoneistoonsa teettänyt. Ennen kaikkea nämä riitaisuudet keskittyvät märkätiloissa tehtyihin muutoksiin ja näistä seuraaviin vahinkoihin.

Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu liittyy kiinteästi muistion 2.3 -kohdassa käsiteltyihin osakkaan muutostöihin ja 2.4 -kohdassa käsiteltyyn vahingonkorvausvastuuseen.

Suomen Asianajajaliitto pitää tärkeänä selventää vahingonkorvausvastuun osalta erityisesti osakkeenomistajan virheellisesti suorittamista tai suorituttamista korjaus- ja muutostöistä aiheutuvaa vastuuta.

Osakkeenomistajan suorittamista muutostöistä johtuvan vastuun on oikeuskäytännössä katsottu ilmeisesti perustuvan AOYL 77 §:n säännöksiin ja toisaalta vahingonkorvauslakiin. Miltä osin vahingonkorvauslakia tilanteeseen sovelletaan sekä miltä osin esimerkiksi osakkeenomistaja vastaa muutostyössä käyttämänsä itsenäisen urakoitsijan tekemästä työvirheestä tai työn yhteydessä aiheuttamasta muusta vahingosta, kaipa selvennystä.

Lain uudistuksen jatkovalmistelussa tulisi erityistä huomiota kiinnittää siihen, että yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta, osakkaan muutostöitä ja vahingonkorvausvastuuta koskevat säännökset muodostaisivat eheän ja loogisen kokonaisuuden siten, että osakkeenomistajalla on mahdollisuus lain säännösten perusteella arvioida, minkälaisen riskin hänen suunnittelemansa toimenpiteet myöhemmin aiheuttavat. Ennalta arvattavuus ja ennakoitavuus edesauttaisi myös osakkeenomistajan mahdollisuuksia varautua näihin riskeihin ja pyrkiä niitä välttämään.

Vahingonkorvausvastuun osalta tulisi selvittää myös kysymys siitä, vastaako osakkeenomistaja yhtiöön tai toiseen osakkeenomistajaan nähden vahingosta, jonka osakkeenomistajan vuokralainen tai muu osakkeenomistajan luvalla huoneistossa oleskeleva taho aiheuttaa.

Vahingonkorvausvastuun osalta on huomattava, että vakuutusyhtiöt ovat viime vuosina pyrkineet muuttamaan sekä kiinteistövakuutusten että yksityishenkilöiden kotivakuutusten vakuutusehtoja siten, että tavallisen osakkeenomistajan kannalta ehkä suurimmat asunnoissa suoritettuihin korjaus- ja muutostöihin liittyvät riskit, kuten vähittäin syntyvät kosteusvahingot ja homevauriot on rajattu korvattavien vahinkojen ulkopuolelle.

Osakeyhtiölakiuudistus

OYL:n uudistuessa on luonnollisesti selvitettävä AOYL:n muutostarve ja korjattava lakiviitaukset uudistuneen OYL:n mukaisiksi.

Suomen Asianajajaliitto pitää tärkeänä, että kun OYL:a nyt uudistetaan siten, että säännökset soveltuisivat nykyistä paremmin myös pienten osakeyhtiöiden toimintaan, AOYL pyritäisiin kirjoittamaan siten, että OYL:n ja AOYL:n säännökset sisällöltään ja sanamuodoltaan mahdollisimman pitkälle vastaisivat toisiaan. Yhtiön hallintoa tulisi voida ainakin pienissä asunto-osakeyhtiöissä yksinkertaistaa esimerkiksi siten, että yhtiökokous voitaisiin korvata kirjaamalla päätökset asiakirjaan, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat.

Vahingonkorvaussäännöstenkään osalta ei liene tarvetta erilaiseen säätelyyn AOYL:ssa ja OYL:ssa, kunhan osakkeenomistajan vastuu tekemistään muutoksista ja korjauksista säädetään erikseen.

Selvää tietenkin on, että asunto-osakeyhtiölaissa on joukko säännöksiä, jotka asian luonteesta johtuen on kirjoitettava toisin kuin OYL:n säännökset. Tämä koskee esimerkiksi osakeantia koskevia säännöksiä, joista tarkemmin jäljempänä.

3 Muu mahdollinen muutostarve

Yhtiövastikkeen käyttötarkoitus

Nykyinen laki määrittelee ne asunto-osakeyhtiön kulut, joiden kattamiseen vastikkeena perittyjä varoja voidaan käyttää. Uudistuksen yhteydessä tulisi selvittää, voitaisiinko vastikkeen sallittu käyttötarkoitus kytkeä nykyistä selkeämmin asunto-osakeyhtiölain tarkoituksen toteuttamisen kannalta tarpeellisiin kustannuksiin. Mikäli asunto-osakeyhtiön tarkoituksen ja toimialan sääntely tehdään nykyistä joustavammaksi, tulee tämä luonnollisesti huomioida yhtiövastikkeen käyttötarkoitusta koskevissa ja tietenkin myös vastikkeenmaksuperustetta ja perusteen muuttamista koskevissa säännöksissä.

Hallitus ja isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiöiden isännöinti on ajan kuluessa muuttunut yhä enenevässä määrin liiketoiminnaksi, jota harjoittavat isännöintiä varten perustetut yritykset. Yritys tekee asunto-osakeyhtiön kanssa sopimuksen isännöitsijäntehtävien hoitamisesta ja yhtiölle nimetään isännöintiyrityksen palveluksessa oleva luonnollinen henkilö vastaavaksi isännöitsijäksi. Järjestely tulisi Suomen Asianajajaliiton käsityksen mukaan tunnustaa myös laissa. Nyt epäselvyyttä on syntynyt esimerkiksi siitä, määräytyykö yhtiöön sopimussuhteessa olevan isännöitsijätoimiston vastuu yhtiöön ja kolmanteen nähden OYL:n vahingonkorvaussäännösten perusteella vai onko toimiston vastuu normaalia vahingonkorvausvastuuta sopimussuhteessa, jolloin OYL:in sisältyvät erityiset vanhentumisajat tai muut vastuunrajoitukset eivät tapaukseen soveltuisi.

Riitojen ratkaiseminen

Nykyisellään asunto-osakeyhtiöihin liittyvien riitojen käsittely tuomioistuimissa kestää kohtuuttoman kauan. Oikeudenkäynti on usein koettu riidan intressiin nähden kalliiksi ratkaisukeinoksi.

Suomen Asianajajaliitto katsoo, että asunto-osakeyhtiöriitojen ratkaisemiseen soveltuisi erityisen hyvin Suomen Asianajajaliiton sovintomenettely, jota ei toistaiseksi liene suuressa määrin näissä asioissa käytetty. Tuomioistuinsovittelutyöryhmän mietinnöstä (2003:2) oikeusministeriölle antamassaan lausunnossa Suomen Asianajajaliitto on pitänyt sovittelutyöryhmän ehdotusta tuomioistuinsovittelun lisäämisestä tarjolla oleviin riidan ratkaisumenettelyihin tervetulleena. Mikäli tuomioistuinsovittelu esitetyssä muodossaan toteutuu, se tarjoaisi Suomen Asianajajaliiton sovintomenettelyn rinnalla uuden vaihtoehdoisen menettelyn myös asunto-osakeyhtiöriitojen ratkaisemiseen.

Suomen Asianajajaliitto katsoo, että asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden väliset erimielisyydet eivät yleensä ole sellaisia kuluttajariitoja, jotka soveltuisivat kuluttajavalituslautakunnan tai sen mahdollisesti korvaavan kuluttajariitalautakunnan toimivaltaan. Kun asunto-osakeyhtiöissä esiin tulevat erimielisyydet tuntee, voi helposti kuvitella, että kuluttajavalituslautakunnan kaltainen elin, jossa asioiminen olisi helppoa ja halpaa, ruuhkautuisi varsin nopeasti. Mikäli vielä asian vireilläolo lautakunnassa estäisi asian käsittelyn ylei

tuomioistuimessa, saattaisi helposti käydä niin, että esimerkiksi kiireellistenkin korjauspäätösten täytäntöönpano lykkääntyisi kohtuuttomasti siitä syystä, että asiaa käsitellään monessa eri riidanratkaisupuortaassa. Toisaalta taas päätöksen täytäntöönpano useissa tapauksissa tekee asian käsittelyn missä tahansa riidanratkaisumenettelyssä tämän jälkeen turhaksi. Päätöksen täytäntöönpanon jälkeen saattaa olla kysymys enää mahdollisesta korvausvastuusta. Kaikkien osapuolten kannalta on ehdottomasti parempi, että mahdollisimman nopeasti ja luotettavasti saadaan aikaan lainvoimainen ja täytäntöönpanokelpoinen ratkaisu.

Osakepääoman korottaminen

Kuten arviomuistiossa todetaan, osakepääoman korotus asunto-osakeyhtiössä toteutetaan lähes poikkeuksetta suunnatulla annilla, osakkeiden merkitsijä on tiedossa jo korotuspäätöstä tehtäessä ja uusien, osakashallintaan tulevien tilojen rakentamista koskevat ehdot ovat olennainen osa koko järjestelyä.

Osakepääoman korotuksen liittyessä ullakko- tai muuhun lisärakentamiseen on käytäntö yleensä se, että osakkeiden merkitsijä maksaa osakepääoman korotuksen yhteydessä asunto-osakeyhtiölle osakepääomana ja ylikurssina määrän, joka vastaa toteutettavasta rakennusoikeudesta maksettavaa hintaa. Samanaikaisesti osakepääoman korotuspäätöksen kanssa tai jo ennen sitä tehdään erikseen sopimus siitä, millä ehdoilla osakkeiden merkitsijä uudet huoneistot rakentaa. OYL:in nykyisin sisältyvät varsin tiukat määräajat aiheuttavat sen, että osakepääoman korotus rekisteröidään ja uudet osakkeet annetaan osakkeiden merkitsijälle rakennustyön kestäessä, joskus jopa ennen kuin rakennustyöt ovat alkaneetkaan.

Järjestelyyn liittyy periaatteellinen ongelma sen johdosta, että näin toteutettu rakentamiselvelvoite voidaan nähdä myös osana osakkeista maksettavaa ylikurssia. Oman ongelmansa järjestelyssä muodostaa se, onko ja miltä osin asuntokauppalain osakkeenostajan suojaamista rakennusvaiheessa koskevia säännöksiä sovellettava. Mikäli katsotaan osakkeiden merkitsijän toteuttavan rakennushankkeen osakepääoman korotuksesta erillisenä rakennussuorituksena, tästä saattaa varainsiirtoverolain nojalla aiheutua veroseuraamuksia.

Osakepääoman korotusta koskevat säännökset tulisi kirjoittaa asunto-osakeyhtiölakiin siinä muodossa, että säännökset palvelisivat niiden nykyistä, todellista käyttötarvetta. Toisaalta muutkin, OYL:n mukaan mahdolliset osakepääoman korotustavat tulisi jättää mahdollisiksi myös asunto-osakeyhtiöissä.

Huoneiston haltuunotto ja vastuu edellisen omistajan vastikevelasta

Voimassa olevan AOYL:n 6 §:n mukaan osakkeen siirtyessä uudelle omistajalle tämä on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien ja uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnestä yhtiövastikkeesta kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä uudelle omistajalle.

Lain 81 §:n mukaan yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan muun muassa, jos osakkeenomistaja ei maksa eräntynyt yhtiövastiketta.

Vastikkeenmaksun laiminlyöneet osakkeenomistajat pyrkivät toisinaan estämään huoneiston haltuunoton ilmoittamalla juuri ennen haltuunotosta päättävää yhtiökokousta luovuttaneensa osakkeet toiselle omistajalle. Tällöin uuden omistajan vastuu rajoittuu edellä mainitun

mukaisesti kolmelta kuukaudelta maksettavaan yhtiövastikkeeseen. Laiminlyödyn vastikkeen määrä saattaa kuitenkin useissa tapauksissa olla paljon tätä suurempi.

Suomen Asianajajaliitto esittää harkittavaksi, olisiko AOYL 6 §:ssä tarkoitettua kolmen kuukauden määräaikaa pidennettävä vai voitaisiinko asunto-osakeyhtiön asema turvata muuttamalla huoneiston haltuunottoa koskevia säännöksiä.

4

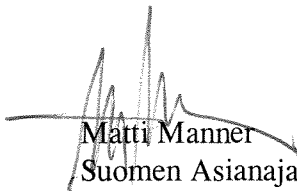
Lopuksi

Arviomuistiossa on uudistuksen tavoite kiitettävästä muotoiltu toteamalla tavoitteena olevan asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on helposti ymmärrettävä erityisesti yhtiön osakkaiden ja maallikkojohdon kannalta ja jonka kirjoitusasussa otetaan huomioon myös muun yhtiölainsäädännön kehitys. Suomen Asianajajaliitto yhtyy näkemykseen siitä, että uudistuksessa olisi pyrittävä voimassa olevien säännösten käyttämiseen aina, kun se suinkin on mahdollista. Tunnettujen ilmausten ja sanamuotojen käyttäminen vähentää lain muutokseen liittyvää epäselvyyttä ja lain käyttäjille muutoksesta aiheutuvia kustannuksia. Lain selkeyteen on pyrittävä kaikin mahdollisin keinoin.

Suomen Asianajajaliitto katsoo tarkoituksenmukaiseksi muistiossa ehdotetun työryhmän asettamisen. Arvioitu työryhmäkäsittelyn kesto, 1-2 vuotta sopii hyvin yhteen OYL:n kokonaisuudistuksen aikataulun kanssa. Jos jatkovalmistelua varten asetetaan ulkopuolisista asiantuntijoista koostuva työryhmä, Suomen Asianajajaliitto on valmis nimeämään edustajansa työryhmään tai työryhmän lisäksi asetettavaan seurantaryhmään.

Helsingissä 3.11.2003

SUOMEN ASIANAJAJALIITTO



Matti Manner
Suomen Asianajajaliiton puheenjohtaja,
asianajaja



Arto Palsala
asianajaja