

Oikeusministeriö

PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO
Oikeusministeriö@om.fi

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI UUDEKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry ja Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry kiittävät mahdollisuudesta antaa lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi.

Samalla haluamme kiittää saamastamme mahdollisuudesta osallistua uuden asunto-osakeyhtiölain jatkovalmisteluun oikeusministeriön johdolla työryhmän mietinnön antamisen jälkeen. Kiinteistöliiton jäsenyhdistyksiin kuuluu noin 20.000 asunto-osakeyhtiötä ja kiinteistöosakeyhtiötä. Lakiuudistus on erittäin merkittävä hanke laajan jäsenkuntamme kannalta.

Uudenmaan alueella toimiva Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry on Kiinteistöliittoon kuuluvista alueellisista kiinteistöyhdistyksistä suurin. Sillä on jäsenenä noin 8.000 asunto-osakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jonka jäsenenä ovat pääasiallisesti yksityiset pienvuokranantajat.

Vuonna 1907 perustetun Kiinteistöliiton jäsenneuvonta käsittelee vuosittain yli 10 000 jäsentaloyhtiöiden neuvontapuhelua liittyen pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden toimintaan, hallintoon ja päätöksentekoon. Lisäksi liitto jäsenyhdistyksineen järjestää jäsenistölleen säännöllisesti koulutustilaisuuksia asunto-osakeyhtiöiden toimintaan liittyen. Koulutuksen kohderyhminä ovat erityisesti taloyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät.

Jäsenneuvonnan ja koulutustoiminnan kautta Kiinteistöliiton asiantuntijoille on muodostunut vahva perusta arvioida nykyisen asunto-osakeyhtiölainsäädännön vahvuuksia ja heikkouksia sekä tältä pohjalta arvioida myös sitä, mitä nyt käsittelyssä oleva luonnos uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi käytännössä merkitsee.

Pidämme tärkeänä, että lainvalmistelulle asetetut tavoitteet täyttyvät ja että uudesta laista tulee selkeä ja toimiva. Samalla on huolehdyttävä, että nykyisen lainsäädännön hyvin toimivia osia ei uudistuksen yhteydessä vahingoiteta.

Rakennettu ympäristömme ja sen keskeisin osa asuntokantamme tulee kohtaamaan lähi-vuosikymmeninä perusparantamisen ja – korjaamisen haasteen. Ilmastomuutoksen tor-juminen, energiansäästötarpeet, väestön ikärakenteen muutokset jne. kasvattavat mm. asunto-osakeyhtiöissä huomattavasti toteuttavien korjauksien määrää. Tässä tilanteessa on erittäin tärkeää varmistaa toimivan päätöksenteon edellytykset asunto-osakeyhtiöissä, jot-ta yhtiöitä voidaan kehittää vastaamaan yhteiskunnan muuttuvia tarpeita. Erityisen tärkeää on, että asunto-osakeyhtiön hallitus ja osakkaiden enemmistö pystyy johtamaan yhtiön kehittämistä.

Yleistä: Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta (6 luvun 32 §)

Säännös on pääosiltaan kokonaan uusi. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki sisältää säännökset hankkeiden kustannusten kattamisesta yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella (5§) sekä ns. kustannusten tasajakomahdollisuuden (39§). Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki ei tunne mahdollisuutta normaalin päätöksentekomenettelyn puitteissa (enemmistöpäätös) vapauttaa osaa osakkeenomistajista kustannusten maksuvelvollisuu-desta tai alentaa heidän maksuvelvollisuuttaan vastikeperusteen mukaisesta osuudesta. Nykyisen lain sisältämästä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteesta on kuitenkin saattanut seurata, ettei hankkeen toteuttaminen vastikeperusteisesti ole ollut mahdollista ilman tiettyjen osakkeenomistajien suostumusta. Käytännössä tämäkin on kuitenkin tarkoittanut, että vastikeperusteesta poikkeavaan kustannusten jakoon on vaadi-ttu kaikkien niiden osakkaiden suostumus, joiden vastikkeenmaksuvelvollisuus on kasva-nut vastikeperusteisesta osuudesta. Näiltä osin säännös on siis kokonaan uusi. Ainoastaan säännöksen ensimmäisen momentin menettely osakkeenomistajan hyvittämisestä vastaa jo voimassa olevan lain aikana muotoutunutta käytäntöä.

Katsomme, että asunto-osakeyhtiöissä yhtiöjärjestyksen vastikeperusteisen kustannusten jaon tulee edelleenkin olla pääsääntö ja ehdotetun säännöksen soveltamisala tulisi olla suppea ja siten yksiselitteinen, ettei se jätä tulkinnanvaraa. Osakkeenomistajien tulee jat-kossakin voida ennakoida velvollisuutensa ja vastuunsa osallistua yhtiön kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella, eikä siitä periaatteesta tule luopua, että asunto-osakeyhtiössä hankkeista osakkaille tuleva hyöty ja kustannus eivät välttämättä kohtaa jokaista samalla tavalla joka hankkeessa. Näiden ajatusten pohjalta tarkastelemme ehdotuksen 32 §:n sisältöä.

Lisäksi haluamme kiinnittää huomioita 32 §:n 3 ja 4 momenttien ongelmallisuuteen siinä, että ne mahdollistavat päätöksenteon niiden osakkeenomistajien toimesta, joilla ei ole velvollisuutta osallistua päätöksenteon kohteena olevan hankkeen kustannuksiin. Tosiasi-allisesti tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi asunto-osakkeenomistajien olisi mahdollista enemmistöpäätöksellä yhtiökokouksessa päättää autotalleihin kohdistuvasta uudistuksesta, jonka kustannuksista asunto-osakkeet vapautettaisiin lain 32.4 §:n perusteella ja kustan-nukset jaettaisiin vain autotalliosakkaiden maksettavaksi. Mielestämme säännöksen osalta tulisikin pohtia, kuinka varmistetaan, että päätökset syntyvät sellaisten osakkaiden toimes-ta, jotka myös osallistuvat hankkeen kustannuksiin.

Vielä yleisesti toteamme, että ehdotuksen 32 §:n 3 ja 4 momenttien soveltamistilanteissa katsomme, että myös hissien kunnossapidon ja myöhemmän perusparantamisen kustannus tulisi jakaa vastikeperusteella. Nyt esitetyssä muodossaan em. kustannukset menevätkin tulkintamme mukaan vastikeperusteella ja 32.3 § on rajattu ainoastaan hissien jälkiasennukseen sekä 32.4 § uudistuksesta päättämiseen. Tämä on tärkeää, jotta tulevatkin osakkaat pystyvät arvioimaan miten heidän maksuvelvollisuutensa yhtiössä määräytyy suhteessa toisiin osakkaisiin.

Yhtiövastikkeen alentaminen yhtiölle tulevan säästön perusteella (32 § 1 mom.)

Kuten johdannossa jo totesimme säännöksessä luotu menettely osakkeenomistajien hyvitämiseksi yhtiön suorittaman kunnossapitotyön tai uudistuksen yhteydessä vastaa jo voimassa olevan lain aikaan osakkeiden yhdenvertaisen kohtelun periaatteesta johdettua käytäntöä. Ehdotus kannustaa osakkaita pitämään kunnossa huoneistojaan. Ehdotuksen sääntely on kannatettava ja erittäin onnistunut sekä itse lain säännöksessä että perusteluissa.

Pidämme kuitenkin tärkeänä, ettei yhtiön maallikoista koostuvia hallituksia ohjata tai veloiteta sopimaan etukäteen euromääräisesti osakkaalle myöhemmin maksettavan hyvityksen suuruutta. Mielestämme hallitus voi kuitenkin osakkaan suorittaessa kunnossapito- tai uudistustyötä hyväksyä periaatteellisella tasolla, että osakkaan suorittaman työn säästö otetaan myöhemmin huomioon yhtiön suorittaessa vastaavaa toimenpidettä koko yhtiön rakennuksessa ja hyvityksen suuruus arvioidaan tuossa tilanteessa.

Erittäin hyvänä pidämme sitä, että esityksen perusteluissa on huomioitu mahdolliset olosuhteen muutokset osakkaan suorittaman toimen ja yhtiön myöhemmän rakennustyön välisenä aikana. On tärkeää, että yhtiö on oikeutettu tekemään päätökset nimenomaan koko yhtiön etua ajatellen tarkoituksenmukaisesti ja järkevästi, eikä ensisijaisesti jonkun tai joidenkin osakkaiden aiemmin tekemien päätösten perusteella.

Kustannusten tasajako kaikkien huoneistojen osalta samat edut ja kustannukset tuottavassa uudistuksessa (32 § 2 mom.)

Säännös sisältää voimassa olevan lain 39 §:n menettelyn kustannusten jakamisesta tasan tietyin muutoksin. Säännös on lähtökohdiltaan kannatettava ja onnistunut. Esitämme kuitenkin seuraavat huomiot:

Säännöksen soveltamisala

Esitetyssä muodossaan säännös koskee vain uudistuksia ja poikkeaa tältä osin voimassa olevasta laista, jossa tasajakomahdollisuus on yhtäläisesti koskenut myös yhtiön korjaus-toimintaa. Näiltä osin esitämme kysymyksen, onko kyseinen soveltamisalan rajoitus tarpeellinen? Ehdotus johtaa siihen, että sääntelyn seurauksena tasajaon käyttömahdollisuus suppenee merkittävästi vaikka säännösuudistus mahdollistaa tasajaon käyttämisen huoneiston ulkopuolella tehtäviin uudistuksiin. Lain uudistus nostaa osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaatteen keskeiseen asemaan ja kustannusten tasajako tilanteissa, jossa sen soveltamisedellytyksen täytyvät, toteuttaa mielestämme juuri osakkaiden yh-

denvertaisuuden ajatusta. Säännöstä on nykymuodossaan pidetty hyvänä ja oikeudenmukaisena vaikka joissakin poikkeustilanteissa sääntelyn alaa on pyritty vastoin sen tarkoitusta laajentamaan esimerkiksi putkisaneeerauksiin.

Säännöksen rajoittamisesta uudistuksiin seuraisi, etteivät esimerkiksi rivitaloyhtiössä ulko-ovien kunnostus vaihtamalla ovet uusiin enää olisi säännöksen soveltamisalan piirissä, koska tulkintamme mukaan esityksen valossa tässä olisi kysymys kunnossapidosta. Mitä taas tulee postilaatikkojen asennukseen, tulkintamme nyt esillä olevan ehdotuksen perusteella on, että tasajakoa voitaisiin käyttää jatkossa vain kun yhtiö asentaa osakkaille uudet postilaatikot. Mielestämme esimerkki ”rakentamista koskevat vaatimukset ylittävien ulko-ovien vaihtamisesta huoneistoihin” on jokseenkin epäonnistunut. Mitä tällaisilla ovilla tarkoitetaan? Mikäli yhtiö vaihtaa em. määritelmän mukaiset ovet, herääkin väistämättä kysymys, voidaanko hanketta edes kattaa vastikevaroin, kun ovet eivät ole enää tavanmukaista tasoa (esim. kullatut ovet).

Vastaavasti tietoliikenneyhteyden käyttömaksujen jakaminen huoneistokohtaisesti estyisi samasta syystä. Lienee selvää, ettei tietoliikenneyhteyden (palvelun) juoksevia käyttömaksuja voida pitää ikuisesti uudistuksena ja näiltä osin esityksen tekstiä tulisikin oikaista sivulta 132. Lisäksi yhtiössä voi olla käytössä jo tietoliikenneyhteys, jonka käyttömaksut on nykyisen lain perusteella jaettu osakkaiden kesken yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti. Myös tällaisten taloyhtiöiden kannalta on perusteltua, että he voivat päättää jakaa kustannukset huoneistokohtaisesti tasan. Mielestämme tietoliikenneyhteyden käyttömaksujen jakaminen tasan on ehdottoman tärkeä mahdollisuus.

Tässä yhteydessä todettakoon lisäksi se yleinen asia, että esityksessä yleisesti päätöksen tekomenettelyjen osalta (sekä lukujen 4 ja 5 osalta) merkitystä annetaan sille, onko toimenpiteessä kysymyksessä kunnossapito vai muutostyö / uudistus. Koska erottelulla on olennaista merkitystä, tulisi mielestämme nämä käsitteet määritellä lainsäädännön tasolla. On tärkeää huomioida, että muutetut termit aiheuttavat ongelmia kirjanpidossa ja verotuksellisissa kysymyksissä. Esityksen mukaan kunnossapidon käsite muodostuu tällä hetkellä laajaksi: kunnossapitoa on korjaaminen, mutta myös perusparantaminen, jos se tehdään viranomaisnormin (pakottavan tai ei-pakottavan) mukaisesti tai jos se muutoin on taloudellisesti ja teknisesti tarkoituksenmukaista ja järkevää (esim. parvekelasitukset). Uudistuksen sisältö jää nykyisessä esityksessä hyvin suppeaksi.

Säännöksen soveltamisala poikkeaa nykyisestä myös siinä, että se tulee sovellettavaksi myös osakashallinnassa olevan tilan ulkopuolella tapahtuviin toimenpiteisiin. Tätä soveltamisalan laajennusta pidämme erittäin kannatettavana ja onnistuneena.

Säännöksen perusteluissa olisi sen soveltamisalan suppeuden johdosta hyvä mainita, ettei hyvityksen maksaminen osakkaalle estä säännöksen soveltamista. Toisaalta myöskään 32:4 § soveltaminen ei mielestämme saa olla esteenä tasajaolle. Esimerkiksi tällainen tilanne voi tulla eteen silloin, kun autotalleja ja asuinhuoneistoja käsittävään yhtiöön on hankittu tietoliikenneyhteys, jonka käyttömaksut päätetään periä tasasuuruisesti asuinhuoneistoilta.

Lisäksi toteamme, että 32 §:n 2 momentin yksityiskohtaisen perustelutekstin pykäläviittaus 32 §:ään pitäisi olla 31 § (s.135).

Yhtiövastikkeesta poikkeaminen hissien jälkiasennuksessa (32 § 3 mom.)

Säännös on jo aikaisemmin mainituin tavoin uusi, sen mahdollistaessa yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä hissien jälkiasentamisen kustannusten jakamisen vastikeperusteesta poikkeavasti siten, että perusteena on hankkeesta huoneistolle tuleva etu.

Voimassa olevan lain mukaan hissien rakentamisesta on voitu lähtökohtaisesti päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä siten, että kaikki osakkaat osallistuvat vastikeperusteella hissien rakentamisen kustannuksiin (3-kerroksinen tai sitä korkeampi rakennus). Hissien on katsottu nostavan koko rakennuksen arvoa ja olevan siten kaikkien osakkaiden edun mukainen.

Hissien rakentamispäätöksen on kuitenkin katsottu saattavan loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta tilanteessa, jossa yhtiö muodostuu rivitalo- ja kerrostalorakennuksista ja hissien rakentaminen toteutetaan kerrostalorakennuksessa, eikä kerrostalossa ole rivitalo-osakkaita palvelevia tiloja vintillä tai kellarissa. Voimassa olevan lain mukaan tällaisessa yhtiössä rivitalo-osakkaiden vapauttaminen hissihankkeesta edellyttäisi kuitenkin kerrostalo-osakkaiden kattavan syntyneen vastikevajeen ja suostuvan vastikeperusteesta poikkeavaan kustannustenjakoon. Tällaisia suostumuksia on ollut vaikea saada, joka taas on johtanut siihen, että hissien rakentamispäätöstä ei yhtiöissä ole näissä tilanteissa saatu aikaan.

Mielestämme lain uudistuksessa esitetty säännös onkin kannatettava ja onnistunut niiltä osin kuin sillä on ollut tarkoitus ratkaista nykyisen hissien jälkiasentamisen yhteydessä esiintyneitä ongelmia.

Lakiehdotuksen mukaan yhtiökokous päättäisi enemmistöpäätöksellä hissien jälkiasennuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on kullekin osakehuoneistolle tuleva etu. Edulla tarkoitetaan toimenpiteen vaikutusta huoneiston arvoon, joka esityksen mukaan määräytyy lähtökohtaisesti sen mukaan missä kerroksessa huoneisto sijaitsee. Edelleen esityksen mukaan etu jakaantuu huoneistojen välillä yleensä siten, että normaalin vastikeperusteen soveltaminen eri kerroksissa sijaitseviin huoneistoihin olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Itse säännöksessä ei määritellä tarkemmin, kuinka kustannukset konkreettisesti jaettaisiin vaan esityksen perustelutekstissä esitetään vaihtoehtoisia malleja kustannusten jakamiseksi:

- a) vastikeperuste kerrotaan huoneiston sijaintikerrosten mukaan tasaisesti kasvavalla kerrotoimella (esim. 40, 30, 20 ja 10) tai
- b) vastikeperuste kerrotaan ulko-oven ja hissien lähtötason välisten porrasaskelmien lukumäärällä tai

c) ns. yhdistelmämalli, jolloin osa rakentamiskustannuksista katetaan vastikeperusteen mukaan ja osa kustannuksista sijaintikerroksen mukaisella kerroksella (esimerkiksi 10 % 90 % kuluista).

Ehdotuksen perusteluissa on arvioitu hissien rakentamisen vaikutusta huoneistojen hintoihin. Todettakoon, että ainakaan meillä ei ole tiedossa tutkimustuloksia, joihin voitaisiin varmuudella nojata hissien rakentamisen hintavaikutuksista eri kerrosten välillä. Sen sijaan käsityksemme mukaan hissi nostaa rakennuksen arvoa ja myös ensimmäisen kerroksen osakkaan huoneiston arvoa.

Todettakoon, että lakiesitys sisältää jo lähtökohtaisesti nykyisestä poikkeavan ajattelutavan muutoksen, siltä osin, että asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa annettaisiin korostuneesti merkitystä hankkeesta yksittäiselle osakkaalle tulevalle edulle/hyödyllä.

Pidämme kuitenkin hyvänä ehdotuksessa olevaa periaatetta vastikealennuksesta/vapauttamisesta tietyissä nykyisissä hissien rakentamisen ongelmatilanteissa.

Mielestämme nyt esitetyssä muodossa ehdotuksen tavoite siitä, että uudesta laista ilmenisi nykyistä selvemmin miten yhdenvertaisuusperiaatetta tulkitaan ja miten vastikeperusteesta poiketaan yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi, ei täysin toteudu. Kun ehdotuksen perusteluissa on malliksi esitetty useita vaihtoehtoisia kustannustenjakotapoja, johtaa tämä mahdollisesti uusiin riitaisuuksiin taloyhtiöissä siitä, mikä vaihtoehtoisisista malleista on oikea, eikä päätöksiä saada nykyistä enempää aikaiseksi.

Ongelmaksi mielestämme jää, kuinka yksittäisessä yhtiössä maallikoista koostuva osakaskunta osaa arvottaa vintissä tai kellarissa sijaitsevien säilytystilojen merkityksen rahallisesti, jotta voidaan laskea mahdollisen ensimmäisen kerroksen osakkaan etu ja siten vastikeosuus hankkeesta, kun tämä käyttää hissiä käydessään säilytystiloissaan?

Mielestämme hissien rakentamisesta eri kerroksissa sijaitseville huoneistolle tulevaa edun/hyödyn eroa on käytännössä vaikea ja jopa mahdotonta määrittää (esim. 2- tai 4 kerroksen osakkaan välinen etu uudesta hissistä).

Mikäli ensimmäinen kerros vapautetaan hankkeesta täysin, pidämme myös varsin epätoivottavana, että 3-kerroksisen rakennuksen 2- ja 3-kerroksen osakkaat rakentaisivat kustannuksellaan hissien. Pienissä yhtiöissä tasaisesti ylöspäin kasvavan kaavan mukaan laskettu ylimmän kerroksen maksuosuus hissien rakentamisesta voi muodostua tämän osakkaan kannalta kohtuuttoman suureksi. Tämä voi johtaa siihen, että ylimmän kerroksen osakas ei halua jatkossa kannattaa hissien rakentamista.

Jotta ehdotetusta säännöksestä tulisi toimiva ja sille asetetut tavoitteet toteutuisivat, tulee hissien rakentamiskustannusten jakoperusteiden olla ennakoitavissa olevat, selvät ja yksiselitteiset. Päätökset tehdään usein maallikoista koostuvien taloyhtiöiden yhtiökokouksissa, joten tulkinnanvaraisuuksia ei saa jäädä. Mielestämme kustannustenjaolle tulisi esittää vain yksi malli. Muussa tapauksessa kustannusten hallinnoimisesta tulee taloyhtiöissä liian hankalaa ja virheitä syntyy huomattavasti enemmän.

Kustannustenjakomallien osalta ehdotamme seuraavaa:

1. Mikäli huoneistoon on kulkuyhteys ainoastaan katutasosta, eikä ullakolla/kellarissa ole säilytystiloja tai yhtiön yhteisiä tiloja, osakas vapautetaan hissihankkeesta.
2. Hissin lähtötasokerroksen osakkaat vapautetaan hissihankkeesta, mikäli heillä ei ole ullakolla/kellarissa säilytystiloja tai yhtiön yhteisiä tiloja.
3. Yhtiössä, jossa on sekä rivi- että kerrostalo/-oja rivitalo-osakkaat vapautetaan hissihankkeesta, mikäli heillä ei ole säilytystiloja tai yhteisiä tiloja kerrostalossa. Vastaavasti jos yhtiössä on useita porrashuoneita ja vain osaan näistä on tarkoitus jälkiasentaa hissi, jälkiasentamisen kustannuksista vastaavat vain kyseisen porrashuoneen huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat.
4. Kaikissa muissa tilanteissa kustannusten jakoperusteena on yhtiöjärjestyksessä mainittu vastikeperuste.

Mielestämme vaihtoehtoisia kustannustenjakotapoja ei tule esittää. Muutoin osakkeenomistajien mahdollisuus arvioida heille tulevia maksuosuuksia heikkenee entisestään. Korostamme, että kyseessä on asunto-osakeyhtiömuotoinen yhtiö, jossa osakkeenomistajien tulee myös pystyä ennakoimaan missä suhteessa heidän maksuosuutensa ovat suhteessa toisiin osakkaisiin.

Ehdotamme, että ehdotuksen yksityiskohtaisessa perustelussa määritellään tarkemmin mitä tarkoitetaan 1. kerroksella.

On perusteltua, että vastikeperusteesta poikkeavalla kustannustenjaolla toteutetun hissin myöhemmät huolto- ja kunnossapitokustannukset sekä mahdolliset peruskorjaus- ja perusrparannuskustannukset jaetaan osakkaiden maksettavaksi vastikeperusteella.

Muuta:

Sivu 137: Kappaleessa verrataan siivouskustannusten vähentymistä hissin kunnossapitokustannuksiin ajatuksena, että kunnossapitokustannukset voitaisiin jakaa normaalilla vastikeperusteella, jos aiheutuva säästö vastaa kustannuksia. Tämä ei liene mielekästä pohdintaa.

Yhtiövastikkeen alentaminen vain muun käyttötarkoituksen huoneistoissa tehtävän uudistuksen yhteydessä (32 § 4 mom.)

Lakiehdotuksen mukaan osakkeenomistajalta ei peritä vastiketta muissa osakehuoneistoissa toteutettavaa uudistusta varten, jos osakkeenomistajan huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus on toinen kuin niiden huoneistojen, joissa uudistus toteutetaan, eikä uudistus ei tuota etua muuhun käyttötarkoitukseen tarkoitettulle huoneistoille. Tällaisena uudistuksena perusteluissa mainitaan mm. kylpyhuoneiden, saunojen tai parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin yhtiöissä, jossa on autotalli-, myymälä- tai toimistuhuoneistoja.

Säännös on jo mainituin tavoin uusi. Tällä hetkellä tällaiset tilanteet on ratkaistu tapauskohtaisesti yhdenvertaisen kohtelun pohjalta. Pidämme säännöstä lähtökohtaisesti oikean suuntaisena. Tärkeää kuitenkin on, että pykälän soveltamisalaa pidetään tarkka-rajaisena ja suppeana. Säännöstä ei tule soveltaa tilanteeseen, jossa uudistus on koko yhtiön kannalta tavanomainen, tarkoituksenmukainen ja järkevä (vrt. parvekelasitus).

Säännös soveltuu mielestämme parvekkeiden jälkirakentamiseen. Yleisesti säännöstä ei tule mielestämme kuitenkaan soveltaa kaikissa kylpyhuoneiden rakentamisen tilanteissa vaan säännöksen soveltuvuus tulee arvioida tapauskohtaisesti. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä kylpyhuoneiden rakentaminen voi olla teknisesti ja taloudellisesti perusteltavissa, kun hinnanero kuivatuskustannuksineen yhtiön aiemmin rakentaman lattiakaivollisen wc-tilan muuttamisesta perusmärkätilaksi ei ole suuri. Yhtiöllä on kuitenkin pinnoitteiden ennalleensaattamisvelvoite myös wc-tilan osalta. On huomattava, että yksittäisten osakkaiden on vaikea saada omia urakoitsijoita ja heidän osto-osaamisensa voi olla puutteellista. Viime kädessä yhtiössä jälkikäteen tehdyt osakkaiden suorittamat remontit, kuten kylpyhuoneet vahinkoineen voivat tulla yhtiön maksettavaksi kuivatuskuluineen ja rakennekorjauksineen. Kokonaisuus muuttuu hankalaksi hallita, eikä ole enää yhtiön edun mukaista. Yhtiön etu on lopulta kaikkien osakkaiden etu.

Ehdotuksen seurauksena on luonnollisesti mielletävä, etteivät asuinhuoneistot jatkossa osallistuisi autotalli-, myymälä- tai toimistohuoneistoja koskeviin uudistuksiin, kuten esimerkiksi autotallin ovien uusimiseen moottoroiduiksi.

Pidämme erittäin tärkeänä, että yhtiöjärjestyksen vastikeperusteinen kustannusjako on edelleenkin pääsääntö, josta poiketaan vain ääritilanteissa. Kannamme suurta huolta siitä, että tulevaisuudessa osakkaat keskittyvät yhtiön rakennuksen parantamisen sijaan hankkeesta osakkeenomistajalle tulevan hyödyn arviointiin ja poikkeavasta kustannustenjaosta tulee pääsääntö.

Muuta:

Varsinainen lainsäädännös 32.4 § mahdollistaa vain ”vastikkeenmaksuvelvollisuudesta vapauttamisen” ei alentamista, kuten taas perustelutekstissä on otsikoitu ”yhtiövastikkeen alentaminen” (s.133, 4 kappale). Olemme mieltäneet, että tarkoituksena on nimenomaan vastikkeenmaksuvelvollisuudesta vapauttaminen, koska sääntely on selkeämpi, eikä kenellekään jää tulkinnanvaraa mahdollisten alennusprosenttien suhteen.

Esimerkissä sivulla s. 137 (viimeinen kappale) koskien parvekelasitusta on tekstissä käytetty termiä ”muutos”. Muutos tarkoittanee uudistusta ja taas parvekelasittaminen tulkittaneen esityksessä muualla kunnossapidoksi.

Toiminnantarkastus 9 luvun 6-12 §:t

Yleistä

Pidämme esitystä toiminnantarkastuksesta hyvänä ja onnistuneena. Lähtökohta tulee olla se, että yhtiössä on oltava tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai molemmat. Yhtiön tulee tehdä päätös toiminnantarkastuksesta luopumisesta harkiten ja tietoisesti määräenemmistöpäätöksensä. On tärkeää, että toiminnantarkastaja valitaan ensisijaisesti osakkaiden keskuudesta, koska tämä tuntee yhtiön.

Ehdotus yhtiöjärjestysmuutoksen kevennetystä rekisteröintimenettelystä toiminnantarkastuksesta luovuttaessa on perusteltu ja kannatettava. Tämä edesauttaa muutosten kirjaamisesta rekisteriin erityisesti pienissä yhtiöissä.

Toiminnantarkastajan toimintaan liittyvissä perusteluissa on useita viittauksia tilintarkastuslain vastaaviin pykäliin, joka voi johtaa siihen, että lukija joutuu hakemaan pykälän tarkoituksen tilintarkastuslaista, mahdollisesti jopa perusteluista, muun perustelun puuttuessa. Pidämme tällaista perustelutapaa riittämättömänä erityisesti, kun asunto-osakeyhtiöläkää käyttävät maallikot. Toisaalta esimerkiksi 12 §:n kohdalla sääntelyn tarkoitus ei välttämättä aukene edes lukemalla niitä tilintarkastuslain pykälää, joihin perusteluissa on viitattu ja siitä syystä pykälän perustelut tulisi kirjoittaa auki nimenomaan asunto-osakeyhtiötoimintaa silmällä pitäen.

Toiminnantarkastajan valinta (6 §)

Määrävähemmistön oikeus valituttaa yhtiöön toiminnantarkastaja varsinaisessa yhtiökokouksessa voi jäädä maallikkolukijalle epäselväksi. Varsinaisen yhtiökokouksen osalta 6 §:n 2 momentin pykälätekstin perusteella jää käsitys, ettei varsinaisen yhtiökokouksen kokouskutsussa tarvitse mainita käsiteltävänä asiana toiminnantarkastajan valintaa (jos yhtiöjärjestyksessä on määräys, ettei yhtiössä ole tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa). Sen sijaan pykälän perustelutekstin mukaan asia pitäisi kokouskutsussa mainita. Tämän kohdan perusteluja tai varsinaista pykälätekstiä olisi hyvä täsmentää.

Mielestämme osakkaiden tulisi aina voida valita toiminnantarkastaja enemmistöpäätöksellä varsinaisessa yhtiökokouksessa, vaikka asiaa ei olisi erikseen mainittu kokouskutsussa (jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa). Olisi kohtuutonta, mikäli yhtiöön ei voitaisi pelkästään kokouskutsusta puuttuvan maininnan vuoksi valita toiminnantarkastajaa, jos esimerkiksi varsinaisessa yhtiökokouksessa todettaisiin jo edellisen vuoden tilinpäätöksessä olevan epäselvyyksiä. Muussa tapauksessa yhtiöt turvautuvat turhiin ja kalliisiin erityistilintarkastuksiin. Lisäksi voisi selventää, millä edellytyksillä varsinaisessa yhtiökokouksessa voidaan valita enemmistöllä toiminnantarkastaja, jos yhtiöllä on tilintarkastaja.

Onko tarkoitus, että yhtiön luopuessa toiminnantarkastuksesta yhtiöjärjestykseen otetaan nimenomainen määräys ”Yhtiössä ei ole toiminnantarkastajaa”? Mikäli tällainen määräys on yhtiöjärjestyksessä, tulkitaan määräystä varmasti yhtiöissä siten, ettei yhtiö voi lainkaan yhtiöjärjestysmääräyksen mukaan valita toiminnantarkastajaa enemmistöpäätöksellä.

tai määrävähemmistön sitä vaatiessa. Vai onko tarkoitus, että luovuttaessa toiminnantarkastuksesta, yhtiöjärjestyksessä ei ole mitään mainintaa toiminnantarkastuksesta ja tilintarkastuksesta?

Toiminnantarkastuksen sisältö (9 §)

Pidämme perusteltuna ja hyvänä esityksen alaviitteessä esitettyä pohdintaa toiminnantarkastuksen sisällöstä. Esityksessä tulee selvästi tuoda esiin, ettei toiminnantarkastaja ole vastaavan osaamisen omaava henkilö kuin ammattimainen tilintarkastaja. Mielestämme vastuuosiossa tämä onkin jo huomioitu.

Ehdotamme pykälän tekstiksi seuraavaa:

”Toiminnantarkastus sisältää yhtiön tilikauden kirjanpidon, tilinpäätöksen, tämän lain 10 luvun 5§:n mukaisen toimintakertomuksen sekä hallinnon tarkastuksen toiminnan edellyttämässä laajuudessa.”

Toiminnantarkastuskertomus (10 §)

Onko tarkoitus, ettei toiminnantarkastuskertomusta mainita niiden kokousasiakirjojen joukossa, jotka tulee olla nähtävänä tai lähetettävä osakkeenomistajille ennen varsinaista yhtiökokousta (6 luvun 22 §)? Voisiko tätä vielä pohtia? Mielestämme avoimuus puoltaisi tarkastuskertomuksen nähtävillä pitoa jo ennen yhtiökokousta. Nähtävillä pito voisi olla perusteltua erityisesti tilanteissa, joissa yhtiössä ei ole lainkaan tilintarkastusta.

Toiminnantarkastajan palkkio (11§)

Ehdotuksen mukaan yhtiö vastaa myös muista toiminnantarkastuksesta aiheutuvista ”kuluista”. Voisiko tässä epäselvyyksien syntymiseksi mainita millaisia kuluja toiminnantarkastuksesta katsotaan voivan syntyä? Näistä asioista voi valitettavasti syntyä riitoja yhtiöissä. Erityisesti pidämme perusteluja tärkeänä mahdollisten kokouspalkkioiden maksamisen kannalta, kun jäljempänä 12 §:n 3 momentissa on määräys, jonka mukaan ”Toiminnantarkastajan on oltava kokouksessa läsnä, jos käsiteltävät asiat ovat sellaisia, että hänen läsnäolonsa on tarpeen”. Kulujen kannalta on myös merkitystä 12 §:n 2 momentin määräyksellä läsnäolo-oikeudesta.

Toiminnantarkastajan tiedonsaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus (12 §)

Kyseiset pykälät on perusteltu ainoastaan viittaamalla tilintarkastuslain vastaaviin pykäliin, jota voidaan ehkä pitää maallikoille tarkoitettuna lain perustelujen kannalta ongelmana. Joka tapauksessa mielestämme perustelutekstissä tulisi tarkemmin kertoa millainen tiedonsaantioikeus toiminnantarkastajalla on asunto-osakeyhtiössä. Toiminnantarkastajan tiedonsaantioikeuden yhtiön asiakirjoihin tulisi olla laaja.

Näemme ongelmallisena 3. momentin määräyksen siitä, että ”Toiminnantarkastajan on oltava kokouksessa läsnä, jos käsiteltävät asiat ovat sellaisia, että hänen läsnäolonsa on tar-

peen”. Kun säännös on imperatiivimuotoinen, määräystä voidaan tulkita siten, että toiminnantarkastaja on pakko olla aina paikalla esimerkiksi hallituksen kokouksessa, eikä tämä voi olla sääntelyn tarkoitus. Vastuunsa mieltävä toiminnantarkastaja voi ymmärtää säännöksen niin, että toiminnantarkastajan tulee aina osallistua hallituksen kokoukseen. Joissakin yhtiöissä on jo nykyisin ollut ongelmia yli-innokkaiden maallikotarkastajien halutessa tehtävänsä suorittamiseksi osallistua jatkuvasti hallituksen kokouksiin ikään kuin yhtenä ylimääräisenä hallituksen jäsenenä ja tällä tavoin vaikuttaa hallituksen päätöksiin materiaalisesti. Mielestämme tämä määräys tulee ehdottomasti poistaa.

Toiminnantarkastajalla oikeus olla läsnä yhtiökokouksessa ja hallituksen kokouksen on säännelty 2. momentissa. Kyseisen momentin perusteluihin tulee kirjoittaa auki tilanteet, jolloin toiminnantarkastajan läsnäolo voisi olla perusteltua asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksessa epäselvyyksien ja riitojen välttämiseksi. Ehdotamme, että hallitus voisi pyytää toiminnantarkastajan hallituksen kokoukseen tarvittaessa.

Todettakoon, että 5. momentin kohdassa 1) on mielestämme sana ”josta” liikaa (sivu 336).

Muuta:

Vanhojen yhtiöiden yhtiöjärjestysmääräyksistä liittyen tilintarkastukseen ja toiminnantarkastukseen:

Pidämme tärkeänä, että laissa ja perusteluissa on selvästi säännelty mitä erilaisten yhtiöjärjestysmääräysten katsotaan jatkossa tarkoittavan uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantultua. Lähtökohtana tulisi olla, ettei yhtiöjärjestyksiä tarvitse muuttaa lainvoimaantulon vuoksi. Tuleeko alle 30 huoneiston yhtiöiden muuttaa yhtiöjärjestystään, mikäli lain voimaantulon jälkeen yhtiö haluaakin valita KHT- tai HTM-tilintarkastajan? Lisäksi tulisi olla määräykset toimintatavoista tilanteessa, jossa yhtiöjärjestyksessä on esimerkiksi määräys 2 tilintarkastajasta ja 2 varatilintarkastajasta.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
Toimitusjohtaja

Anu Kärkkäinen
päälakimies

UUDENMAAN ASUNTOKIINTEISTÖYHDISTYS RY

Kai Haarma
Toiminnanjohtaja

Mia Pujals
Vastaava lakimies