

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta

1. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että osakkeenomistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä osakehuoneistonsa ulkopuolella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sellainen esteettömyyttä parantava muutostyö, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille (AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti).

Kannatan sellaisenaan

Perustelut

-

2. Asumisen kestävyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tavallisella enemmistöpäätöksellä voi päättää myös sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa (AOYL 6 luvun 31 §:n 2 momentin uusi 3 kohta).

Kannatan sellaisenaan

Perustelut

-

3. Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku (1-3 §) osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön sääntelystä. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaikilla osakkailta on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi ääni riippumatta omistettujen osakkeiden ja niiden perusteella hallittujen osakehuoneistojen lukumäärästä. Lisäksi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistajan kaikkien oikeuksien saamiseen vaaditaan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön suostumus (suostumuslauseke). Jos suostumus

evätään, osakkeen saaja voi vaatia yhtiötä tai sen määräämää lunastamaan osakkeet. Yhtiö vastaa viime kädessä lunastushinnan maksamisesta.

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiitämme mahdollisuudesta lausua asunto-osakeyhtiölain muutosta koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta. Osuustoiminnallisen yritysmallin edistäjänä keskitymme lähinnä hallituksen esitysluonnoksessa esitettyyn osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä koskevaan sääntelyehdotukseen.

Marinin hallituksen hallitusohjelman mukaan yhtenä asuntopolitiikan keinona oli osuuskuntarakentamisen edistäminen ja siihen liittyen osuuskunta-asumista koskevan lainsäädännön valmistelu. Edistääkö esitetyn mukainen sääntely osuuskuntamuotoisen rakentamisen ja asumisen lisäämistä? Osuustoiminnallista hallituksen esitysluonnoksessa on lähinnä se, että kaikilla osakkeenomistajilla on yksi ääni. Muilta osin osuustoiminnallisuus on lähinnä näennäistä. Hallituksen esitysluonnoksen mukainen suostumuslauseke kyllä antaa yhtiölle mahdollisuuden hyväksyä ”jäsenensä”, osakkeen saajan. Jos yhtiön hallitus ei anna suostumusta osakkeen siirrolle, osakkeen saajalla on oikeus vaatia esityksen mukaan osakkeiden lunastusta, ellei hän tyydy pelkkään asumisoikeuteen vailla hallinnollisia oikeuksia.

Vaikka lunastuksesta voidaan sopia niin, että lunastajana toimisi jokin muu taho kuin yhtiö, on yhtiö esitysluonnoksen mukaan aina viimekädessä velvollinen lunastamaan osakkeet. Kuten jo hallituksen esitysluonnoksen perusteluissa on sanottu, käytännössä taloyhtiöillä on kuitenkin vain poikkeuksellisesti sellaisia jakokelpoisia varoja, joita voidaan käyttää osakkeiden lunastukseen. Entä jos jakokelpoisia varoja ei ole? Mikä on osakkeen saajan asema? Ja johtaako tämä yhtiön kannalta käytännössä siihen, että suostumuksen epäminen on mahdollista vain teoriassa. Tähän olisi joka tapauksessa hyvä ottaa kantaa ehdotuksessa.

Lunastusvaatimuksen mallina on käytetty voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaista osakkaan oikeutta lunastukseen purkavassa uusrakentamisessa. Koska purkavassa uusrakentamisessa ei ole kolmatta osapuolta, osakkeen luovuttajaa, on selvää, että lunastusvelvollisuus on yhtiöllä. Silloin kun on kyse osuustoiminnallisen osakkeen luovutuksesta, esityksessä pitäisi ottaa kantaa ainakin siihen, mikä on osakkeen luovuttajan vastuu lunastusprosessissa.

Onko esitetyn mukaiselle muutokselle tarvetta? Jos tyydytään siihen, että jatkossa on mahdollista poiketa osakeyhtiö- ja asunto-osakeyhtiölain mukaisesta osakkeisiin perustuvasta äänimäärästä ja tuoda ”jäsen/ääni” -periaate asunto-osakeyhtiölakiin, niin muutos on perusteltu ja kannatettava. Näkemyksemme mukaan nyt ehdotettu muutos ei ”suostumus-lunastuskonstruktioineen” tule edistämään merkittävässä määrin osuuskuntamuotoista asumista. Joka tapauksessa ehdotusta olisi selkiytettävä. Lisäksi pidämme tärkeänä sitä, että joko hallituksen esityksen perusteluissa tai erillisessä siirtymäsäännöksessä otettaisiin kantaa siihen, miten säännöksiä tultaisiin soveltamaan nykyisiin asunto-osuuskuntiin.

Paras vaihtoehto mielestämme olisi erillinen osuuskuntamuotoista asumista koskeva laki, johon sisällytetään osuuskuntamuotoista asumista koskevat keskeiset yhteisömuodon edellyttämät säännökset ja se, miltä osin asunto-osuuskuntiin sovelletaan tai ei sovelleta asunto-osakeyhtiötä koskevia säännöksiä. Myös asunto-osuuskuntia koskevan termistön (esim. jäsen, osuus, säännöt) tulisi olla yhteisömuodon mukainen. Tämä selkiyttäisi asunto-osuuskuntiin sovellettavaa sääntelyä ja korostaisi sitä omana, asunto-osakeyhtiöistä jonkin verran poikkeavana asumismuotona. Lisäksi riittävän selkeä lainsäädäntö luo myös puitteet ja edellytykset sille, että asunto-osuuskuntamuotoinen asuminen lisääntyy. On selvää, että osuuskuntamuotoisen asumismallin yleistyminen edellyttää paljon muutakin kuin pelkän lainsäädännöllisen pohjan. Vaikka osuuskuntamuotoinen asuminen on pitkälti sopimus pohjaisena ja osuuskuntalakia soveltaen ollut mahdollista jo lähes vuosisadan, käsityksemme mukaan kuitenkin yhtenä syynä sille, että asunto-osuuskunnat ovat edelleen marginaalissa on ollut se, ettei riittävää ja selkeää sääntelyä ole ollut.

4. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

Toiminimilakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että AOYL 28 a luvussa tarkoitetun yhtiön toiminimestä on selvästi ilmevä osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiömuoto (7 §:n 1 momentin 4 kohta).

Kannatan sellaisenaan

Perustelut

Mikäli ehdotus annetaan nyt esitetyn mukaisena eduskunnalle, kannatamme ehdotusta.

5. Muut kommentit

-

-

Kontkanen Anne
Osuustoimintakeskus Pellervo ry