

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta

1. AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Ehdotettu muutos on perusteltu, kun huomioidaan nykyiset tarpeet hankkia autopaikkoja myös oman yhtiön ulkopuolelta.

2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakehuoneistoa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Osakkeenomistajalle on perusteltua säätää ehdotettu huolenpitovelvollisuus, muttei kunnossapitovelvollisuutta- tai muutostyöoikeutta. Jälkimmäiset synnyttäisivät huomattavan paljon vaikeita rajanvetotilanteita yhtiön ja osakkeenomistajan päätösvallan rajoista. Huolenpitovelvollisuutta olisi kuitenkin syytä tulkita suppeasti ja yhtiöllä tulisi olla riitatilanteissa näyttövelvollisuus siitä, että yhtiön tila kuuluu osakkeenomistajan hallintaan.

3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittaminen voi perustua vain kyseisen toiminnan muille osakkeenomistajille synnyttämiin haittoihin, kuten häiriöön tai kustannusten lisääntymiseen. Muunlainen lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittaminen ilman osakkeenomistajan suostumusta eli esimerkiksi määräänemistöpäätöksellä olisi ongelmallista osakkeenomistajan omaisuuden suojan ja osakeomistuksen ennakoitavuuden kannalta.

Hallintaanoton perusteena tulisi olla mahdollista käyttää lyhytaikaisen vuokraustoiminnan aiheuttamaa häiriötä tai haittaa kokonaisuutena. Näin ollen esimerkiksi sillä, että tietty häiriötä todistetusti aiheuttanut vuokralainen on muuttanut pois huoneistosta, ei tulisi olla merkitystä hallintaanoton edellytyksiä arvioitaessa.

4. AOYL 1:10 §. Eri käyttötarkoitusten osakehuoneistojen käyttöoikeus taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja palveluihin ja yhdenvertaisuusperiaate

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliiton ehdotus muuttaisi yhdenvertaisuusperiaatteen nykysisältöä ennakoimattomalla tavalla. Osakkeiden oikeudet eivät voi olla riippuvaisia siitä, kuka on osakkeiden omistaja (asukas vai ei). Tällainen muutos muuttaisi käytännössä vakiintunutta doktriinia siitä, että osakkeenomistajan subjektiivisilla ominaisuuksilla ei voi olla vaikutusta siihen, millaisia oikeuksia tai velvollisuuksia hänen omistamansa osakkeet tuottavat.

5. AOYL 1:10 §. Taloyhtiöille velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä ja yhdenvertaisuuslain soveltaminen taloyhtiössä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Asiaa on edistettävä tarvittaessa muun lainsäädännön kautta.

6. AOYL 2:5 §. Osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitusten poistaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Lunastuslauseke on osakkeenomistajille yleisesti hyväksytty tapa kontrolloida osakkeenomistajakuntaa. Mikäli osakkeenomistajat kokevat lunastuslausekkeet tarpeettomiksi, on lunastuslauseke yleensä poistettavissa normaalilla yhtiöjärjestyksen muutoksella. Se, että lunastuslausekkeita on edelleen runsaasti käytössä ja että niitä otetaan myös uusiin asunto-

osakeyhtiöihin, osoittaa niiden tarpeellisuuden. Niiden kieltämiseen ei ole olemassa kestäviä perusteita.

7. AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Ratkaisua KKO 2017:2 voidaan pitää epäonnistuneena ratkaisuna. Tästä on osoituksena muun muassa oikeuskirjallisuudessa ratkaisua kohtaan esitetty laaja kritiikki. Ei ole olemassa oikeuspoliittisesti kestäviä perusteita, miksei myös murto-osaisten saantojen tulisi olla lunastusoikeuden piirissä. Ratkaisu KKO 2017:2 voi monesti tehdä tyhjäksi lunastuslausekkeen tarkoituksen tavalla ja AOYL:n muuttaminen on perusteltua lunastuslausekkeiden tarkoituksen saavuttamiseksi.

8. AOYL 2:5.2.1.b §: Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta AOYL:n olettamasääntöihin (ei koske mm. lähisukulaisen saantoa, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

9. AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan Lunastusmenettelyn määrä-aikojen alkamisen selvennys

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

10. AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvennys usean vaatiessa lunastusta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kaikkia lunastusprosessissa esiin tulevia mahdollisia kysymyksiä ei voida ratkaista uudella kasuistisella lainsäädännöllä, joka on usein omiaan synnyttämään enemmän ongelmia kuin

ratkaisuja. Mahdolliset ongelmat voidaan ratkaista oikeuskäytännössä yleisten periaatteiden perusteella.

11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Ehdotus on kannatettava peruseriaatteen kirjoittamiseksi lakiin. On huomattava, että esimerkiksi yleinen vanhentumislainsäädäntö ja asuntokauppaa koskeva sääntely soveltuvat myös tähän kysymykseen eikä asunto-osakeyhtiölaissa tule säätää poikkeuksia näihin lainsäädännön peruslinjauksiin.

12. AOYL 3:3 §. Yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikeperusteiden soveltamisen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Edellä kuvatut ongelmat ratkeavat yhtiöjärjestysten tulkinnalla oikeuskäytännössä. Säännöksen muuttaminen olisi omiaan tuomaan uusia tulkintaongelmia, kun oikeuskäytännössä jouduttaisiin ratkaisemaan, miten käsitettävä "selvästi" tulee tulkita suhteessa yksittäisiin yhtiöjärjestysmääräyksiin. Pahimmillaan tämä voisi johtaa myös yhtiöjärjestyksen sanamuodon mukaisen tulkinnan rapautumiseen oikeusvarmuutta heikentävällä tavalla.

13. AOYL 4:1 §. Yhtiön kunnossapito-oikeuden laajentaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Taloudellisen tarkoituksenmukaisuuden muuttaminen tarkoituksenmukaisuudeksi voisi lisätä perusteita yhtiöiden kustannuksella toteutettavia osakkeenomistajille kuuluvia kunnossapitotöitä, vaikka näiden tekemiseen ei olisi kaikkien osakkeenomistajien näkökulmasta perusteltua syytä.

14. 4:1-3 §. Kunnossapitovastuun selventäminen - miten kunnossapitovastuusta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä?

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kunnossapitovastuu on ilmaisuna tarkoituksenmukainen eikä sen sisällön määrittelyminen kasuistisella lainsäädännöllä on perusteltua. Se ottaa käsitteenä huomioon myös ajan kulumisen ja asumistarpeiden muuttumisen.

15. AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kasuistinen kunnossapitovastuun täsmentäminen ei ole tarkoituksenmukaista, jos se korvataan ilmaisulla, joka on omiaan synnyttämään uusia rajanveto-ongelmia. On vaikea määritellä, mitä "ulkoikkunakokonaisuudella" tarkoitetaan minkäkinlaisten ikkunoiden kohdalla. Tämä lisää tulkintaongelmia. Näin ollen en koe, että mainintunlainen muutos selkeyttää tai parantaa oikeustilaa. Oman käsitykseni mukaan yhtiöllä on jo nyt vastuu ikkunarakenteista kokonaisuudessaan ja tältä osin saattaisi olla tarkoituksenmukaista kiinteistöliiton muuttaa vastuunjakotaulukkoaan ilman lainsäädännöllisiä muutoksia. Eri asia on sitten se, jos ikkunat siirretään kokonaisuudessaan yhtiöiden kunnossapitovastuulle.

16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakenneaurion korjaamisesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

En näe tarvetta lainsäädännön muuttamiselle. On yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallista, jos yhtiön kunnossapitovastuun laajuus olisi riippuvainen siitä, havaitaanko yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotarve osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyön yhteydessä tai muutoin esimerkiksi osakkeenomistajan vain selvittäessä mahdollisen kosteusvaurion olemassaoloa. Tämä johtaa sattumanvaraiseen kunnossapitovastuun olemassaoloon.

Yhtiön kunnossapitovelvollisuuden olemassaolo on ratkaistava sen perusteella, tuleeko/tulisiko yhtiön tehdä kunnossapitotyö vai ei. Mikäli yhtiöllä ei ole velvollisuutta tehdä kunnossapitotyötä, ei osakkeenomistajalla ole oikeutta saada korvausta kustannuksista. En ole havainnut oikeuskäytäntöä, jossa yhtiö olisi joutunut korvaamaan kunnossapitokustannuksia silloin, jos yhtiöllä ei olisi ollut käsillä olevaa kunnossapitovelvollisuutta.

17. AOYL 4:2.2 §. Vastuunjako uima-altaasta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

18. AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

19. AOYL 4:2 §. Säännös kunnossapitovastuun jakoon vaikuttavien selvittelykustannusten jaosta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

20. AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Pidän oikeustilaa selvänä. Sen mukaan osakkeenomistajilla on kunnossapitovastuu muutostöistä pl. AOYL 4:2.3:n poikkeukset. Asialla on kuitenkin huomattava käytännön merkitys, joka puoltaa olemassa olevan oikeustilan aukikirjoittamista lakiin. OYL 5 lukuun lisättävässä säännöksessä tulisi kuitenkin viitata AOYL 4:2.3:n säännökseen, josta saattaa seurata se, että myös yhtiö vastaa joiltain osin tai kokonaan muutostyön kunnossapitovastuusta.

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kynnystä yhtiön kunnossapitovastuun toteutumiselle ei pidä korottaa nykyisestä oikeustilasta. Kun asunto-osakeyhtiön tarkoitus on osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttäminen ei yhtiön kunnossapidon kustannusvastuun toteuttamisen edellytyksiä tule sitoa liiallisesti muodollisuuksien toteutumiseen silloin, kun itse kunnossapitovastuun olemassaolosta ei ole epäselvyyttä.

23. AOYL 4:6 ja 7 § ja 5:2 ja 9 §. Määräajat taloyhtiön ja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksille

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

24. AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä lisäävä osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muu muutostyö

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Edellä ei ilmene, onko A-vaihtoehdon ja C-vaihtoehdon välillä jokinlainen ero. Pidän selvänä, että osakkeenomistajalla on nykyisinkin oikeus tehdä muutostöitä, kuten johdotuksia ainakin osakehuoneiston sisäosien ja osakehuoneiston parvekkeen väliseinänä olevassa seinässä, mikäli muutostyön yleiset edellytykset täyttyvät. Mainitun oikeuden rajoitettu laajentaminen myös muihin ulkoseiniin voi olla perusteltua esimerkiksi kestävän kehityksen edellyttämien energiaratkaisujen toteuttamiseksi.

26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kunnossapitotarveselvityksen ajanjakson vähimmäispituuden lisääminen saattaa olla monessa taloyhtiössä perusteltua. Nykyinen laki ei tätä rajoita, mikäli näin halutaan toimia. Sama koskee kunnossapitotarveselvityksen sisällöllisiä vaatimuksia. Kysymys on kuitenkin ennen kaikkea tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä, josta ei ole perusteltua säätää yksityiskohtaisesti laissa. Alueelliset erot ovat huomattavia ja monissa yhtiöissä ongelma on pikemminkin kunnossapidon rahoittaminen kuin niihin liittyvä tietoisuuden puute. Ehdotus lisäisi tarpeettomasti yhtiöiden hallinnollisia kustannuksia sekä johdon vastuuriiskejä, kun otetaan huomioon ajanjakson pidentyminen. Yleisesti ottaen ei ole perusteltua säätää lainsäädännöllä siitä, millaisia tarkoituksenmukaisuusratkaisuja yhtiöissä tulee tehdä korottamalla lainsäädännön vähimmäistasoja, kun huomioidaan kiinteistöjen kunnossapitokustannusten suhde kiinteistön markkina-arvoihin.

Asia tulisi ratkaista ohjeistuksella ja luottamuksella siihen, että asunto-osakeyhtiöt kykenevät tekemään omalta kannaltaan parhaat tarkoituksenmukaisuusratkaisut.

27. AOYL 6:8 §. Yhdessä asuvien yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettama

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

28. AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

En kannata lainsäädännön muuttamista, jos tarkoitus ei ole muuttaa oikeustilaa. Ongelmat voidaan ratkaista tulkinnalla ja oikeuskäytännössä.

Mikäli ehdotuksen tarkoituksena on tai se tosiasiallisesti johtaa äänileikkurisääntelyn soveltamiseen nykyistä useammin, pidän ehdotusta ongelmallisena osakeomistuksen ennakoitavuuden sekä riskin ja vastuun keskinäisen jakautumisen kannalta. Kun yleinen yhtiöoikeudellinen olettamaperiaate on se, että valta ja riski ovat keskinäisessä suhteessa, ei siitä poikkeamista tulisi lisätä asunto-osakeyhtiöidenkään kohdalla äänileikkurisääntelyä tiukentamalla. Pikemminkin voidaan kysyä, tulisiko äänileikkurisääntelystä luopua kokonaan, koska nykyisin äänileikkurin seurauksena

ääntenenemmistö voi päättää esimerkiksi kunnossapitotoimista, joiden kustannukset tulevat pääosiltaan muiden kustannettavaksi.

29. AOYL 6:15 ja 35 §. Esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

31. AOYL 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

32. AOYL 6:23.1 §. Hallituksen jäsen tai isännöitsijä ei saisi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

En näe tarvetta myöskään jatkoselvittää isännöitsijän osalta rajoitusta toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana, kun huomioidaan yhtiökokouksen puheenjohtajan valintatapa ja se, että joskus yhtiökokouksen puheenjohtajaksi voi olla vaikea löytää muuta henkilöä.

33. AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistöpäätöksellä kestävä kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut

uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

En koe lain muuttamista tarpeelliseksi edellä käsitellyn tavoitteen saavuttamiseksi. Käsitykseni mukaan AOYL 6:31:ssä tarkoitetun tavanomaisen tason -kriteerin tulkinnalla saavutetaan lähes sama tavoite ilman, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden yllättävää lisääntymisen riskiä lisätään olennaisesti.

34. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

En näe kasuistista lisäsääntelyä hyvityksen osalta tarpeelliseksi. Se saattaisi tosiasiasa johtaa hyvityksen saamisen vaikeutumiseen ja hyvityksen maksamiseen liittyvien kustannusten kasvamiseen. Kasuistinen lisäsääntely on yleensä omiaan aiheuttamaan lisäongelmia. Laissa ei ole myöskään yleisesti säädetty määräajoista, joiden laiminlyönti johtaa oikeuden menetykseen.

35. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään hyvityksen arvioinnin riippumattomuutta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kasuistinen lisäsääntely ei ole tarpeen. Ongelmaa voidaan korjata parhaiten hyvää yhtiökäytäntöä edistämällä.

36. AOYL 6:32.3 §. Selvennetään jälkiasennettavan hissien asennuskulujen kattamista vastikkeilla (ns. hissivastike)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

37. AOYL 6:32.3-4 §. Jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Oikeustilaa voi pitää aidosti epäselvänä ja sen takia ehdotettu muutos on perusteltu.

39. AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

40. AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Pidän lähtökohtaisesti ongelmallisena yhtiön vastikeenmaksuvelvollisuudenjaon muuttamista ilman niiden osakkeenomistajien suostumusta, joiden maksuosuus kasvaa. Muutos saattaa olla kuitenkin tarpeellinen, jotta liikehuoneistoja saadaan muutettua asuinhuoneistoiksi alueilla, joissa liikehuoneistojen arvo on negatiivinen. On kuitenkin huomattava, että aina saman käyttötarkoituksen huoneistojen vastike ei ole identtinen.

42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistö päätös

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

43. AOYL 6:36: Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen päätöksellä, jota kannattaa 90% kaikista osakkeista ja osakkaista

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kohtuullistamisen kynnystä ei tule yleisesti alentaa, koska se heikentäisi osakeomistuksen ennakoitavuutta yllättävällä tavalla.

44. AOYL 6:38 §. Taantuvien alueiden huonokuntoisten ja lisärahoituskelvottomien taloyhtiöiden ongelmien ratkaiseminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

45. AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

46. AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

47. AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

49. AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

50. AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaanotto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

51. AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Jatkovalmistelu on perusteltua ja myös sellaisen osakkeen vastikkeettoman hankinnan tulisi olla mahdollista määränemispäätöksellä, johon kohdistuu maksamatonta lainasuutta. Tämä saattaa olla tarpeen alueilla, joissa esim. liikehuoneiston arvo on negatiivinen ja on olemassa riskin, että osakkeen omistus siirtyy maksukyvyttömälle bulvaanille.

53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

54. AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Suhtaudun skeptisesti siihen, että isännöinnin tehtäviä ja vastuuta voitaisiin "selventää". Nykyinen yleisluonteinen sääntely soveltuu hyvin kaikkiin tilanteisiin. Myöskään vastuun rajoittamisen ei tulisi olla mahdollista, kun huomioidaan A) asunto-osakeyhtiön luonne asumistarpeiden tyydyttäjänä B) Isännöitsijän mahdollisuus hankkia vastuuvakuutus.

55. AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Isännänvastuu voisi synnyttää osakkeenomistajalle yllättävän suuria vahingonkorvausvastuita. Usein on tarkoituksenmukaista, että yhtiö pyrkii pulveroimaan ainakin osan näistä riskeistä kattavalla kiinteistövakuutuksella.

56. AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

57. Muut asunto-osaakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

58. Hyvän yhtiökäytännön kodifiointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Laissa ei tule säätää hyvästä hallintotavasta. On myös huomattava, että erilaisilla suosituksilla ja alan ohjeistuksilla on vain tapauskohtaisesti ratkaistavaa näyttöarvoa asunto-osaakeyhtiöriitaisuuksissa.

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

A-vaihtoehto on tarkoituksenmukaisempi vaihtoehto kuin erillisen asunto-osuuskuntia koskevan lain säätäminen.

Muut kommentit

Muut kommentit

-

Veikko Vahtera
Yritysjuridiikan professori, Tampereen yliopisto