

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita kartoitettaessa oli eräiltä tahoin ehdotettu, että lainsäädännössä luovuttaisiin lunastuslausekkeista kokonaan. Ehdotus olisi käsittänyt taannehtivasti jo aikaisemman lainsäädännön voimassa ollessa yhtiöjärjestyksiin otetut lunastuslausekkeet ja näiden lisäksi myös mahdolliset suostumus- ja etuostolausekkeet. Arviomuistiossa on tältä osin esitetty, että mainittu ehdotus ei anna aiheutta AOYL:n muuttamiseen.

Maanmittauslaitoksen kanta on, että yhtiöjärjestykseen sisältyvät vaihdannanrajoituslausekkeet hankaloittavat osakkeiden vaihdantaa, aivan kuten niiden kumoamista koskevassa ehdotuksessa oli tuotu esiin. Vaihdannanrajoituslausekkeilla on myös oma vaikutuksensa huoneistotietojärjestelmään (HTJ) liittyvässä kirjaamismenettelyssä, sillä ne tulee ottaa viran puolesta huomioon osakkeisiin kohdistuvia saantoja ja muita oikeuksia kirjattaessa. Asia on tutkittava esimerkiksi jokaisen saannon kirjaamista koskevan hakemuksen yhteydessä. Lunastus-, suostumus- tai etuostolausekkeen olemassaolo tai jonkin muun mahdollisen vaihdannanrajoituslausekkeen olemassaolo aiheuttaa aina viipeen kirjaamisessa ja tietynlaisen oman prosessinsa käynnistymisen sanotussa yhteydessä. Näiden tilanteiden käsittelyä varten on tosin jo rakennettu omat toiminnallisuutensa tietojärjestelmätasolla ja muutenkin niitä varten on luotu omat toimintatapansa osakehuoneistokirjaamisessa. Niiden tuottamaa monimutkaisuutta vaihdannassa ja osakehuoneistokirjaamisessa

ei voida kuitenkaan pitää täysin vähämerkityksisenä.

Arviomuistiossa on omaksuttu tältä osin lähtökohdaksi kanta, jonka sisältönä on, että ehdotuksen perusteella ei ole tarvetta muuttaa asunto-osakeyhtiölakia. Maanmittauslaitos lausuu, että vaihdannanrajoituslausekkeiden kokonaisvaltainen ja jopa taannehtiva kumoaminen sinällään

tuntuu perusteettomalta ratkaisulta. Vaihdannan varmuuden ja tehokkuuden, mukaan lukien osakehuoneistokirjaamisen sujuvuuden, kannalta on kuitenkin esitettävissä, että lunastuslausekkeiden käyttö olisi mahdollisimman rajattua ja että niistä vähitellen kokonaan luovuttaisiin.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Arviomuistiossa tuodaan esiin AOYL 2 luvun 5 §:n tulkinnanvaraisuus sen suhteen, koskeeko yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti oleva lunastuslauseke myös niitä tilanteita, joissa osakeryhmän määräosan omistus siirtyy toiselle. Tulkinnanvaraisuuden taustalla on ollut ehkä enemmänkin Korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntö (kuten KKO 2017:2) kuin lain sanamuoto sinällään. Arviomuistiossa ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain edellä tarkoitettua säännöksen selventämistä siten, että säännöksessä selvästi säännellään lunastuslausekkeen tuottaman lunastusoikeuden koskevan myös osakeryhmän murto-osien saantoja.

Maanmittauslaitos kannattaa lain selventämistä tältä osin. Myös osakehuoneistokirjaamisen kannalta on eduksi, että silloin kuin yhtiön yhtiöjärjestyksessä

on lunastuslauseke, sen tulkinta on mahdollisimman yksiselitteistä myös nyt käsillä olevassa suhteessa.

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

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan alakohdassa b säädetään, että lunastuslauseke ei oikeuta lunastukseen tilanteessa, jossa osakkeen saaja olisi edellisen omistajan perintökaaren 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso. Tästä olettamasäännöksestä voidaan kuitenkin poiketa yhtiöjärjestykseen otetulla määräyksellä. Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden kartoituksessa oli ehdotettu, että lunastusoikeuden rajaamista koskevaa

olettamasäännöstä muutettaisiin niin, että se kattaisi myös tilanteet, jossa perintö on PK 5:2:n nojalla tullut valtiolle mutta jossa valtio on päättänyt luovuttaa perinnön tai osan siitä, siis ainakin luovutuksen kohteena olevat asuntoyhtiön osakkeet, perittävän ns. läheiselle. Tämä läheinen ei ole PK 2 luvussa tarkoitettu perillinen eikä myöskään aviopuoliso, joten ilman lainkohdan muuttamista lunastusoikeutta rajoittava olettamasäännös ei kata näitä tilanteita.

Lausuntopyyntöön kohteena olevassa arviomuistiossa on tässä yhteydessä omaksuttu kanta, jonka sisältönä on, että lainvalmistelussa tulisi harkita tällaista

ehdotettua olettamasaännöksen soveltamisalan laajennusta. Arviomuistiossa lausutaan lisäksi, että avoparisuhteiden yleisyyden vuoksi laajennuksen tulisi koskea ainakin sitä tilannetta, jossa valtio luovuttaa perinnön perittävän läheisenä pidettävälle avopuolisolle.

Ottamatta kantaa ehdotettuun muutokseen muuten Maanmittauslaitos korostaa, että jos lakia muutetaan ehdotetulla tavalla, säännös tulisi muotoilla niin, että sen kattamat uudet tilanteet voidaan todeta mahdollisimman yksiselitteisesti. Tällä on merkitystä myös osakehuoneistokirjaamisessa, jossa lunastuslausekkeen tuottaman lunastusoikeuden kattavuutta joudutaan ensi sijassa tulkitsemaan. Muutos ei ilmeisestikään voisi vaikuttaa ennen lain

voimaan tuloa tapahtuneisiin omistusoikeuden siirtymisiin, mistä selvyiden vuoksi mainittaneen voimaantulosäännöksissä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita selvitettäessä oli nostettu esiin tulkinnanvaraisuudet, jotka liittyivät lunastusmenettelyä koskeviin määräaikoihin.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018, HTJ-laki) 10 §:n 3 momentin viimeisessä virkkeessä säädetään, että Maanmittauslaitoksen tulee antaa yhtiölle tieto yhtiöön kuuluvaa osaketta koskevan saannon kirjaamisen jälkeen. Velvollisuus koskee siten sellaisia osakkeita, jotka kuuluvat

huoneistotietojärjestelmän piiriin eli joiden osalta omistus ilmenee jo osakehuoneistorekisteristä. AOYL 5 luvun 2 §:n 2 momentin 4 kohdassa säännellään, että yhtiön hallituksen on puolestaan ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on lunastuslausekkeessa tarkoitettu lunastusoikeus, jolloin tämän tulee tapahtua kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus sai Maanmittauslaitokselta tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot. Lunastukseen oikeutetun on puolestaan esitettävä lunastusvaatimus yhtiölle, tai jos yhtiö käyttää lunastusoikeuttaan,

osakkeen saajalle, kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus sai Maanmittauslaitokselta tiedon osakkeen siirtymisestä ja kun se lisäksi oli saanut muut sanotun lainkohdan 4 kohdassa tarkoitetun ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot.

Maanmittauslaitos lausuu, että lunastusmenettelyyn liittyvien määräaikojen laskemisella on merkitystä paitsi saannon osapuolten, yhtiön ja lunastukseen

oikeutettujen kannalta myös osakehuoneistokirjaamisen näkökulmasta. Lunastukseen varatun ajan kuluminen ilman lunastusvaatimusta johtaa saannon kirjaamiseen tietyllä tavalla lopullisesti, siis lunastusuhasta vapautuneena. Tässä mielessä lunastusajan alkamisen ja päättymisen tarkkarajaisuudella,

samoin kuin lunastukseen liittyvien ilmoitusten tiedoksi antamisen ja tiedoksi saamisen selkeydellä on tiettyjä heijastusvaikutuksia kirjaamismenettelyyn

ja kirjausten luotettavuuteen. Arviomuistiossa on otettu lähtökohdaksi, että merkittävimpiin muutoksiin tai selvityksiin ei tässä vaiheessa, AOYL:n muutostarpeita arvioitaessa, ole tarvetta. Lausuntopyyntöä kohteena olevassa arviomuistiossa lausutaan lisäksi, että asia tulee pohdittavaksi myös huoneistotietojärjestelmän kehittämisen seuraavissa vaiheissa. Maanmittauslaitos yhtyy arviomuistiossa esitettyyn kantaan. Jos tarvetta nähdään olevan, asiaan on perusteltua kiinnittää huomiota huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämisen yhteydessä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Laissa ei ole säännöksiä sitä tilannetta varten, että lunastusoikeuden arvonnassa voittanut vetäytyy lunastuksesta kesken lunastusmenettelyn. Asuntoosakeyhtiölain muutostarpeita kartoitettaessa oli esitetty, että arvonnassa voittaneen vetäytyessä myös muut pätevän lunastusvaatimuksen tehneet

voisivat menettää lunastusoikeutensa. Arviomuistiossa esitetään erilaisia vaihtoehtoja tällaisen ongelmatilanteen ratkaisemiseksi. Muistiossa omaksutaan

kanta, jonka mukaan lakiin ei otettaisi säännöksiä tältä osin, mutta alan toimijoita kannustetaan lunastuslausekkeiden laatimista koskevien ohjeistusten

kehittämiseen.

Maanmittauslaitoksella ei ole huomauttamista muistiossa valittuun etenemistapaan nähden. Maanmittauslaitos kuitenkin korostaa lunastuslausekkeiden ja niihin liittyvien säännösten yksiselitteisyyden merkitystä. Myös osakehuoneistokirjaamisessa joudutaan ottamaan lunastuslausekkeet huomioon. Niiden oikea tulkinta ja tulkinnan pohjalta valitun menettelyn oikeellisuus heijastuvat kirjaamisratkaisujen oikeellisuuteen. On tärkeätä, että kirjaamisviranomaisen lisäksi myös yhtiö ja muut lunastukseen liittyvät tahot ovat tulkinneet lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä oikein.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

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

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Maanmittauslaitoksessa nähdään, että sikäli kuin tekniset edellytykset oikeusturvallisen sähköisen kokoukseen osallistumisen aktiivisesti ovat ”käytänne”, niin asia on kaikin puolin kannatettava ja yleisesti edistää osallistavaa päätösten tekemistä asunto-osakeyhtiöissä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Maanmittauslaitoksessa katsotaan tältä osin, että arviomuistion ehdotukset ovat kannatettavia. Tässä on kysymys Maanmittauslaitoksen kannalta hyvin

relevantista asiasta. Maanmittauslaitokseen saapuu yhtiöltä mm. HTJ-lain 5.1 §:n nojalla eräitä omistusilmoituksia. Lisäksi HTJ:n laajentaminen, eli yhtiön tietojen laajempi sisältyminen HTJ:ään, on osa-alue, johon tällä kehityksellä saattaa olla vaikutusta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

33. AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistö päätöksellä kestävä kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

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

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevassa arviomuistiossa on lausuttu lausuntopalautteeseen liittyen, että se toimitetaan tiedoksi huoneistotietojärjestelmän kehittämisestä vastaavalle maa- ja metsätalousministeriölle. Maanmittauslaitos pitää tätä menettelyä perusteltuna. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämistä valmisteleavassa, maa- ja metsätalousministeriön johtamassa lainsäädäntötyöryhmässä on kuluvan vuoden aikana käsitelty laajasti osakeryhmämuutoksiin liittyviä kysymyksiä, tämä lausuntopalautteessa esiin nostettu kysymys mukaan luettuna. Näihin liittyvät ongelmat ja lainsäädännön muutostarpeet sekä ehdotettavan lainsäädännön sisältö valmistellaan sanotussa työryhmässä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Vastaisuudessa isännöitsijäntodistus on tarkoitus joskus saada rakenteisena HTJ:stä, minkä vuoksi Maanmittauslaitoksessa nähdään lain kehittämisen tältä osin olevan tärkeää ja kehittäminen liittyy keskeisesti Maanmittauslaitoksen oletettaviin lakisääteisiin tehtäviin.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

57. Muut asunto-osakeyhtiölakiin 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

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Maanmittauslaitoksessa nähdään tältä osin tarvetta tavallisen kansalaisen tai asunto-osakkeen omistajan kannalta kevennettyyn ja oikeudenkäyntikuluiltaan edullisempaan riidanratkaisumenettelyyn. Yhtä tai kahta käräjäoikeutta koskevaa foorumiratkaisua toimivampi ratkaisu valtakunnallisesti olisi asioiden keskittäminen 7 – 8 käräjäoikeuteen, jossa maa- ja vesilainsäädännön osasto, mahdollisesti vastaisuudessa muun nimisenä erikoistuomioistuimena kuin maa- ja vesilainsäädännön osastona, käsittelee asunto-osakeyhtiöihin liittyviä asioita esimerkiksi tiekuntien yleisten kokouksien päätöksiin liittyviä moitekanteita vastaavalla konseptilla, tai sikäli kuin mahdollista, huomattavasti keveämmällä, mutta kaikille riittävän oikeusturvan takaavalla menettelyllä. Markkinaoikeus sinällään on perusteltu taho käsittelemään myös osakeyhtiölakiin liittyviä tai osuuskuntalakiin liittyviä siviilioikeudellisia riita-asioita, mutta asunto-osakeyhtiöihin liittyvät riidat

ovat ”pienimuotoisempina” ja kerros- tai rivitalon yms. ylläpitoon liittyvinä soveliaampia muualle käsiteltäviksi, kuten maa- ja metsäoikeuksiin, jotka voitaisiin nimetä esim. asunto- ja ympäristöoikeuksiksi tms. Tosin maa- ja metsäoikeuksien nykyinen luonne kiinteistötoimitusten ”muutoksenhakutuomioistuimina” saattaa aiheuttaa prosessuaalisen menettelyn sääntelyn muuttamistarvetta kevennetyn prosessin aikaan saamiseksi.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Maanmittauslaitoksessa nähdään lisäksi mahdollisiksi hyviä käytänteitä asunto-osakeyhtiöiden hallinnossa noudatettavat ohjeistusluonteiset suositukset tai ”soft law” -tyyppinen ratkaisu. Ohjeistukset laadittaisiin eri virastojen yhteistyönä tai kuten esim. yksityisteiden tienpidon osittelusta laaditut vastaavat asunto-osakeyhtiöitä koskevat ohjeet, joita ”paremman puutteessa” noudatettaisiin asunto-osakeyhtiöitä koskevissa epäselvyys- ja riidanratkaisutilanteissa, myös esim. prosessuaalisesti kevennetyssä menettelyssä.

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Maanmittauslaitoksessa nähdään tämä ehdotus mielenkiintoisena. Sinällään malliohjesääntöjä on jo nyt laadittu esimerkiksi yhteisalueiden, yhteismetsien

osakaskuntia varten ja yksityisteiden tiekuntia varten, jälkimmäisiä Maanmittauslaitoksen perinteisiin lakisääteisiin tehtäviin kytkeytyen. Asunto-osakeyhtiöiden hallinnointia voi yksinkertaistaa ja järkeväksi ”best practises” -tyyppinen ohjeistuskokoelma tai malliyhtiöjärjestys, jollaiseen

tulkintaan ”case by case” voisi aikojen kuluessa kehittyä ratkaisukäytäntöä, jonka nojalla ammattivirkamiehet voisivat ”kevyellä sabloonalla” ratkoa riitaasioita tai antaa kuluttaja-asiamiestyypisistä suositusratkaisuja, joita oikeuksien olisi muun aineiston puuttuessa noudatettava.

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Sikäli kuin osuustoiminnallista asuntoyhteisöä kehitetään, on lisäksi pohdittava näitten yhteisöjen sisällyttämistä HTJ:n puitteisiin. Maanmittauslaitoksessa

kuitenkin nähdään, että perusjärjestelynä kerros- ja rivitalojen hallinnoinnissa Suomen puitteissa asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on ensisijainen. Kovin monimutkainen uusi erillisjärjestelmä jo olemassa olevien asumisosuusasuntojen ym. yhteisöjen rinnalle voi aiheuttaa vaikeutta viranomaisille hallinnoida erityyppisiä toisistaan vain joko hiukan poikkeavia tai hyvin paljon poikkeavia asumisyhteisöjä. Sääntelyt voivat tulla maallikoille vaikeiksi ymmärtää. Uusien yhteisömuotojen sisällyttäminen sähköiseen HTJ:ään on sekä tekninen että juridinen haaste. Etenkin panttauskysymykset lisäksi ovat tässä keskiössä, koska huoneistojen hankinta näissäkin tapauksissa tapahtuu pääsääntöisesti velkarahalla.

Muut kommentit

Muut kommentit

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta saada lausua asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta 21.10.2020

Nurmikari Jussi

Maanmittauslaitos - Pääjohtajan sijaisena ylijohtaja Petri Korpinen ja
maanmittausneuvos Markku Markkula