

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).

Ei kantaa

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).

Ei kantaa

Perustelut

-

3. Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku (1-3 §) osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön sääntelystä. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaikilla osakkailla 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.

Kannatan muutettuna

Perustelut

Finanssiala ry esittää, että selkeyden vuoksi osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö listattaisiin asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ohella osuuskuntalain 22 luvun 9 §:ään.

Suostumuslausekkeen osalta toteamme, että vaikka esityksen mukaisesti osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kohdalla jo toiminimi kertoo asian tuntevalle henkilölle, että yhtiössä on käytössä suostumuslauseke, olisi kuitenkin selvyuden vuoksi asiallista lisätä suostumuslauseke lunastuslausekkeen ohella asunto-osakeyhtiölain 7:27 §:n listaukseen isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettavista tiedoista.

Lisäksi vakuuskäytön näkökulmasta olisi tärkeää selventää, voidaanko suostumuslausekkeessa tarkoitettu suostumus yhtiön toimesta antaa jo ennen saantoa. Tämän tyyppisen yhtiön osakkeiden vakuuskäyttöä ja niiden hankinnan luotolla rahoittamista edistäisi, jos suostumus olisi etukäteen saatavissa.

On huomattava myös, että vaikka suostumuslauseketta ei käsityksemme mukaan sovelleta osakkeen vakuudeksi antamiseen, suostumuslauseke kuitenkin käytännössä rajoittaa tai vähintäänkin hidastaa vakuuden rahaksi muuttamista ja on näin ollen jo itsessään rasite vakuuskäytön näkökulmasta.

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

-

5. Muut kommentit

-

-

Kaarlela Teija-Liisa
Finanssiala ry - Johtaja Hannu Ijäs