

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

Muutosehdotus on kannatettava. Edellytykset ovat niin ikään perusteltuja, mutta kustannusten aiheutumattomuus taloyhtiölle ei välttämättä käytännössä kuitenkaan toteudu. Muutostyöstä on aina tehtävä muutostyöilmoitus taloyhtiölle ja taloyhtiön tulee se käsitellä ja tarvittaessa määrätä valvoja varmistamaan, että muutostyö tehdään asianmukaisesti ja oikein ja siis siten, että siitä ei aiheudu taloyhtiölle mitään haitallisia seuraamuksia. Tällaisen teknisen isännöitsijän tai rakennusvalvojan palkkaaminen aiheuttaa taloyhtiölle kuitenkin kustannuksia, mikäli ei erikseen sovita, että nämäkin kustannukset tulee hoitaa osakkeenomistajan toimesta. Nämäkin kustannukset tulisi siis käytännössä allokoida osakkeenomistajan maksettaviksi,

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

Muutosehdotus on sinänsä on perusteltu, mutta HE -tekstissä jää hieman tulkinnanvaraiseksi se, mitä kestävyydellä ja sitä parantavilla toimilla tarkoitetaan.

HE:n perusteluilla todetaan mm. seuraavaa: "Kestävyyttä parantavilla toimilla tarkoitetaan yleisen käsityksen mukaan kestävyyttä parantavia toimia. Esimerkiksi hallituksen, isännöitsijöiden tai yhtiökokouksen enemmistön kannatus ei ole riittävä osoitus siitä, että kaavailtu uudistus parantaa kestävyyttä."

Tämän kuvauksen perusteella näyttäisi siltä, että käytännössä taloyhtiöissä päätöksenteon yhteydessä saattaa syntyä melkoista epätietoisuutta siitä, milloin voidaan selkeästi perustaa päätöksenteko tähän nimenomaiseen pykälään - eli milloin ja millä konkreettisilla perusteluilla voidaan katsoa, että kyse on nimenomaisesti sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, josta voidaan päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä. Hallituksen esityksen perusteluja ja rajankäyntiä tältä osin olisi varmasti hyvä pohtia vielä hieman tarkemmin.

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.

Ei kantaa

Perustelut

-

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

-

-

Ylänen Hannu
Elinkeinoelämän keskusliitto EK