

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

Uudiskohteiden rakentamisen näkökulmasta ehdotettu säännös on ok. Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä.

2. Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

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

Kannatan muutettuna

Perustelut

Esitys on sinällään hyvä, koska monissa tilanteissa ei ole tarkoituksenmukaista joutua odottamaan vuosikausia uudistusten tuloa tavanomaisesti myös vanhassa taloyhtiökannassa. Lainkohdan perustelut saavat kylläkin ennakoimaan hankalia tulkintaongelmia siitä, mitä merkittävyys-kriteerillä viime kädessä tarkoitetaan. Esimerkkinä on mm. käytetty yhteiskäyttöautohankintaa, mutta perusteluja lukevalle ei kyllä aukea, milloin yhteiskäyttöautohankinta voisi ehdotetun säännöksen

mukaiset edellytykset konkreettisesti täyttää. Perusteluihin tulisi saada konkreettisia esimerkkejä ohjeistukseksi taloyhtiöille eikä pelkkiä ehdollisia spekulatioita erilaisista mahdollisuuksien rajoissa olevista käyttötilanteista.

Yhteiskäyttöauton hankintaa koskeva velvoite tulee nykyisin uudiskohteille yhä useammin jo suoraan rakentamista ohjaavasta kaavoituksesta. Olisimme toivoneet ehdotuksen pitävän sisällään selvennystä siihen, miltä osin ja missä olosuhteissa yhteiskäyttöauton käyttöön liittyviä kustannuksia voidaan kattaa vastikevaroin, koska tilanne on hyvin epäselvä. Mielestämme ei ole kovinkaan tarkoituksenmukaista lisäillä asunto-osakeyhtiölain yleiseen toimialapykälään yksittäistä mainintaa yhteiskäyttöautojärjestelystä vastikeperintämahdollisuuden varmistamiseksi. Yhteiskäyttöautojärjestelyhän mahdollistaa sen, että kaikki asukkaat voivat halutessaan siitä hyötyä, mutta toisinaan käyttöaste jää tosiasiallisesti niin pieneksi, ettei kaikkia järjestelystä aiheutuvia kustannuksia saada katettua vain palvelua käyttäviltä tahoilta.

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 sellaisenaan

Perustelut

-

4. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

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

Kannatan sellaisenaan

Perustelut

-

5. Muut kommentit

-

Rakennusteollisuus RT ry toivoo asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista tehdyn arviomuiston pohjalta muutoksia myös

autopaikkaosakkeiden osakkeistamiseen liittyen. Nykylain sisältö ja sen tulkinnat johtavat huomattavan vaikeisiin käytännön ongelmiin, keinotekoisiiin ratkaisuihin sekä hankkeiden viivästymisiin pyrittäessä toteuttamaan tonttikohtaisia ja korttelikohtaisia pysäköintijärjestelyjä kaupunkiseuduille.

Terho Juha
Rakennusteollisuus RT ry