

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 perusteltu. Osakkeenomistajan kustannuksella toteutettavan esteettömyyttä parantavan muutostyön on aiheellista olla mahdollista yhtiön mielipiteestä riippumatta, jos työstä ei aiheudu haittaa tai kustannuksia yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Toisin sanoen yhtiöllä ei ole olemassa sellaista oikeussuojan tarvetta, joiden perusteella yhtiöllä tulisi olla nykyisen lain mahdollistama oikeus kieltää tällainen esteettömyyttä edistävä muutostyö. Toisaalta on myös selvää, että tällaisen muutostyön kustannusten siirtäminen yhtiön kustannettavaksi olisi sattumanvaraista ja vaikuttaisi yllättävällä tavalla muiden osakkeenomistajien osakkeiden arvoon ja esimerkiksi osakkeiden käyttämiseen vakuutena, varsinkin suurten kaupunkien ulkopuolella. Tämän osalta on erikseen huomattava se, että osalla asunto-osakeyhtiöistä on jo nykyisellään haasteita vastata vähimmäiskunnossapitotarpeista.

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

Ehdotus on perusteltu.

Uusi säännös sisältää useita kriteerejä: Enemmistöpäätös, uudistuotannossa yleistynyt, kestävyyttä parantava, merkittävyys sekä lisäksi maksuvelvollisuus ei saa muodostua kohtuuttoman ankaraksi. Näistä merkittävyyden -kriteeri saattaa monitulkintaisuuden johdosta aiheuttaa hankalia tulkintaongelmia ja tarpeettomia riitoja sekä rapauttaa uuden säännöksen tavoitteiden toteutumista. Mikäli muiden edellä todettujen säännöksen kriteerien ei kuitenkaan katsota suojaavan riittävästi osakkeenomistajia, ymmärrän halun sisällyttää merkittävyyden -kriteerin ehdotettavaan säännökseen.

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

Ehdotan, että uuden 28 a luvun 2 §:ään lisätään maininta siitä, että suostumus on saatava myös osakkeen murto-osan hankkimiseen, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Sama asia olisi aiheellista lisätä myös AOYL 2:5:ssä tarkoitetun lunastuslausekkeen yhteyteen. KKO:n ratkaisussa KKO 2017:2 on katsottu, ettei lunastuslauseke sovellu asunto-osakeyhtiössä osakkeen murto-osan luovutukseen. Pidän ratkaisua, jossa vaihdannanrajoituslause ei sovellu osakkeen murto-osan hankkimiseen, ongelmallisena, koska se on omiaan tekemään tyhjäksi vaihdannanrajoituslausekkeiden tarkoituksen. Asiasta olisi aiheellista säätää asunto-osakeyhtiölaissa.

4. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

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

Kannatan sellaisenaan

Perustelut

-

5. Muut kommentit

-

-

Veikko Vahtera
yritysjuridiikan professori, Tampereen yliopisto