

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2007:17

*Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän  
mietintö (OM 2006:9)*

*Lausuntotiivistelmä*

*Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän  
mietintö (OM 2006:9)*

*Lausuntotiivistelmä*

ISSN 1458-7149  
ISBN 978-952-466-625-1 (nid.)  
ISBN 978-952-466-626-8 (PDF)  
Oikeusministeriö  
Helsinki

# KUVAILULEHTI

## OIKEUSMINISTERIÖ

Julkaisun päivämäärä  
2.11.2007

Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, puheenjohtaja, sihteeri)		Julkaisun laji Lausuntotiivistelmä	
Jyrki Jauhiainen		Toimeksiantaja Oikeusministeriö	
		Toimielimen asettamispäivä 18.5.2004	
Julkaisun nimi Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö (OM 2006:9) Lausuntotiivistelmä			
Julkaisun osat			
Tiivistelmä			
<p>Tiivistelmä asunto-osakeyhtiölaki -työryhmän mietinnöstä saaduista lausunnoista on valmistunut oikeusministeriössä. Suurin osa lausunnonantajista pitää työryhmän ehdotusta yleisesti ottaen onnistuneena.</p> <p>Toisaalta useiden lausunnonantajien mielestä yksittäisiä säännöksiä tai niiden perusteluja on vielä syytä harkita uudelleen. Lausunnonantajien kannat hajautuvat lähinnä seuraavien ehdotusten osalta: mahdollisuus poiketa yhtiövastikeperusteesta esimerkiksi hissien jälkiasennuksessa, yhtiön päätösten moittiminen tietyissä tapauksissa, yhtiön hallituksen jäsenten, isännöitsijän ja osakkeenomistajan vastuuta koskevat olettamassäännökset ja yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuun sääntely sekä ehdotukset vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuvasta lunastusvelvollisuudesta.</p> <p>Hallituksen esitys valmistellaan oikeusministeriössä mietinnön ja lausuntopalautteen pohjalta. Valmistelun aikana kuullaan vielä mm. mietinnön valmisteluun osallistuneita tahoja. Tarkoitus on, että luonnos hallituksen esitykseksi olisi valmis tammi-helmikuussa 2008. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa kevätkaudella 2008.</p>			
Avainsanat: (asiasanat) Asunto-osakeyhtiö, osakkeenomistaja, hallitus, isännöitsijä, kunnossapitovastuu, muutostyö, perusparannus, rakennustyö, yhtiökokous, yhdenvertaisuus, yhtiövastike, vahingonkorvausvastuu, hissien jälkiasennus, osakeyhtiö			
Muut tiedot tiedot (Oskari- ja HARE-numero, muu viitenumero) OM 11/41/2003, OM043:00/2003			
Sarjan nimi ja numero Oikeusministeriön lausuntoja ja selvityksiä 2007:17		ISSN 1458-7149	ISBN 978-952-466-625-1 (nid.) 978-952-466-626-8 (PDF)
Kokonaissivumäärä	Kieli suomi	Hinta	Luottamuksellisuus julkinen
Jakaja Oikeusministeriö		Kustantaja Oikeusministeriö	

## PRESENTATIONSBLAD

## JUSTITIEMINISTERIET

Utgivningsdatum  
2.11.2007

Författare (uppgifter om organet: organets namn, ordförande, sekreterare)		Typ av publikation Sammandrag av utlåtanden	
Jyrki Jauhiainen		Uppdragsgivare Justitieministeriet	
		Datum då organet tillsattes 18.5.2004	
Publikation (även den finska titeln) Bostadsaktiebolagslagsarbetsgruppens betänkande (OM 2006:9) Sammandrag av utlåtanden			
Publikationens delar			
Referat			
<p>Ett sammandrag av utlåtandena om betänkandet av den arbetsgrupp som funderat på en reform av lagen om bostadsaktiebolag har färdigställts vid justitieministeriet. Största delen av remissinstanserna anser att arbetsgruppens förslag överlag är lyckat.</p> <p>Å andra sidan anser flera remissinstanser att det fortfarande är skäl att ompröva enskilda bestämmelser eller motiveringen till dem. Remissinstansernas åsikter skiljer sig i första hand när det gäller följande förslag: möjligheten att avvika från grunderna för bolagsvederlaget t.ex. när hiss installeras i efterhand, klander av bolagets beslut i vissa fall, presumtionsbestämmelserna som gäller bolagsstyrelsens medlemmars, disponentens och aktieägarens ansvar och regleringen av bolagsstämmans ordförandes ansvar samt förslagen om inlösningskyldighet till följd av missbruk av inflytande.</p> <p>Regeringens proposition bereds vid justitieministeriet utgående från betänkandet och responsen i utlåtandena. Under beredningen hörs ytterligare bl.a. de instanser som deltagit i beredningen. Enligt planerna skall utkastet till regeringens proposition vara klart i januari-februari 2008. Avsikten är att regeringens proposition skall avlåtas under våren 2008.</p>			
Nyckelord Bostadsaktiebolag, aktieägare, styrelse, disponent, underhållsansvar, ändringsarbete, grundförbättring, byggnadsarbete, bolagsstämma, likställdhet, bolagsvederlag, skadeståndsansvar, eftermontering av hiss, aktiebolag			
Övriga uppgifter (Oskari- och HARE-numren, andra referensnumren) JM 11/41/2003 och JM043:00/2003			
Seriens namn och nummer Justitieministeriet, Utlåtanden och utredningar 2007:17		ISSN 1458-7149	ISBN 978-952-466-625-1 (häft.) 978-952-466-626-8 (PDF)
Sidoantal	Språk	Pris	Sekretessgrad offentlig
Distribution Justitieministeriet		Förlag Justitieministeriet	

## SISÄLLYS

1. Johdanto .....	1
1.1 Taustaa .....	1
1.2 Arviomuistio ja Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä.....	1
1.3 Lausunnot työryhmän mietinnöstä.....	2
2. Yhteenvedo lausunnoista .....	3
3. Yleisiä arvioita mietinnöstä .....	3
3.1 Työryhmän esityksen ansiot ja puutteet yleisesti .....	3
3.2 Lain pituus, rakenne ja selkeys .....	6
3.3 Käytetyt käsitteet .....	7
3.4 Asunto-osakeyhtiölain suhde osakeyhtiölakiin .....	8
3.5 Erityisryhmien tarpeet.....	9
3.6 Hallinnanjakosopimusten sääntelytarve .....	9
3.7 Yhtiökokousta koskevien ohjeiden julkaiseminen www-sivuilla.....	10
3.8 Sähköisen asioinnin kehittäminen ja rekisteriviranomaisten koulutustarve	10
3.9 Muut yleiset kommentit .....	11
4. Säännöskohtaiset kommentit .....	12
I OSA Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike.....	12
1 luku. Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet.....	12
2 luku. Osakkeet .....	17
3 luku. Yhtiövastike .....	21
II OSA Kunnossapitovastuu ja muutostyöt .....	25
4 luku. Kunnossapitovastuu .....	25
5 luku. Muutostyöt.....	30
III OSA Hallinto, tilinpäätös ja varojen jakaminen .....	33
6 luku. Yhtiökokous.....	33
7 luku. Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen.....	47
8 luku. Pääsy huoneistoon ja huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.....	51
9 luku. Tilintarkastus ja erityinen tarkastus .....	52
10 luku. Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni.....	53
11 luku. Varojen jakaminen.....	56
IV OSA Seuraamukset ja oikeussuoja .....	57
12 luku. Päätöksen moite .....	57
13 luku. Vahingonkorvaus .....	59
14 luku. Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus ja yhtiön purkaminen .....	64
V OSA Perustaminen ja rahoitus .....	65
17 luku. Asunto-osakeyhtiön perustaminen.....	65
18 luku. Osakeanti .....	66
19 luku. Optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin .....	68
20 luku. Osakepääoman korottaminen.....	68
21 luku. Pääomalaina .....	69

VI Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet .....	69
22 luku. Osakepääoman alentaminen .....	69
23 luku. Yhtiön omat osakkeet .....	69
VII Osa Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen .....	70
24 luku. Sulautuminen .....	70
25 luku. Jakautuminen .....	70
26 luku. Asumisyhteisömuodon muuttaminen .....	71
27 luku. Yhtiön purkaminen .....	71
VIII Osa Erinäiset säännökset.....	72
28 luku. Lain soveltaminen muuhun osakeyhtiöön .....	72
5. Asunto-osakeyhtiöasetus .....	73

## **1. Johdanto**

### **1.1 Taustaa**

Asunto-osakeyhtiölaki (AOYL, 809/1991) tuli voimaan 1.1.1992. Perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevaan asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätökseen sovellettavien säännösten muutos tuli voimaan 1.6.2001 (316/2001). Muut asunto-osakeyhtiölakiin tehdyt muutokset ovat liittyneet muun lainsäädännön muutoksiin.

Kun rakennuskanta ja asukkaat ikääntyvät ja kun asukaskunta, rakennustekniikka, asumispalvelut ja asuinkiinteistöjä koskevat viranomaisvaatimukset muuttuvat, asunto- osakeyhtiöiden ja osakkaiden tekemien korjausten, uudistusten ja lisärakentamisen tarve kasvaa. Samat tekijät lisäävät tarvetta myös muihin järjestelyihin ja vastuusuhteiden selventämiseen asunto-osakeyhtiöissä. Muilta osin AOYL on osoittautunut pääosin toimivaksi.

### **1.2 Arviomuistio ja Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä**

Kesällä 2003 oikeusministeriössä laadittiin virkatyönä AOYL:n muutostarpeesta arviomuistio, jonka mukaan kiireellisin muutostarve liittyisi kunnossapitoa, osakkaan muutostöitä, yhtiön perusparannuksia ja uudistuksia sekä yhtiön ja osakkaan vastuuta koskeviin säännöksiin. Muilta osin AOYL:ia pidettiin pääosin toimivana. Lain voimassaoloaikana on kuitenkin ilmennyt tarvetta selventää tai muuttaa yksittäisiä säännöksiä. AOYL:n uudistamisessa on otettava huomioon myös vireillä oleva osakeyhtiölain uudistaminen.

Syksyllä 2003 arviomuistiosta järjestettiin laaja lausuntokierros (50 lausuntopyyntöä, 43 lausuntoa). Kaikkien lausunnonantajien mielestä arviomuistiossa on kuvattu vähintään hyväksyttävällä tavalla nykytilaa sekä muutostarpeita. Kaikkein kiireellisimpänä pidettiin osakkaan muutostöitä, kunnossapitovastuun jakautumista ja vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn selventämistä.

Oikeusministeriö asetti 18 päivänä toukokuuta 2004 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen asunto-osakeyhtiölain uudistamiseksi (asunto-osakeyhtiölakityöryhmä). Tavoitteeksi asetettiin uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkaiden kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla.

Työryhmä antoi keväällä 2005 väliraportin, joka koski osakkeenomistajan muutostöitä, yhtiön perusparannuksia ja muita uudistuksia, kunnossapitovastuuta ja yhtiövästikettä. Raportista järjestettiin laaja lausuntokierros keväällä 2005. Tämän jälkeen työryhmä laati saadun lausuntopalautteen pohjalta mietinnön uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Mietintö luovutettiin Oikeusministeriölle toukokuussa 2006, jonka jälkeen siitä järjestettiin lausuntokierros 17.5.2006. Tässä tiivistelmässä esitellään lausuntokierroksella saatu palaute.



### 1.3 Lausunnot työryhmän mietinnöstä

Työryhmän muistiosta pyydettiin lausuntoa 40 yhdistykseltä, järjestöiltä ja viranomaisilta, joista lausuntonsa antoivat seuraavat (suluissa jäljempänä mahdollisesti käytetty lyhenne):

Valtiovarainministeriö	Elinkeinoelämän Keskusliitto EK (EK)
Opetusministeriö	Eläkesäätiöyhdistys-ESY (ESY)
Liikenne- ja viestintäministeriö	HTM-tilintarkastajat ry
Kauppa- ja teollisuusministeriö (KTM)	Huoneistokeskus Oy
Ympäristöministeriö (YM)	Keskuskauppakamari (KKK)
Sosiaali- ja terveysministeriö	Kopioisto ry
Helsingin käräjäoikeus (Helsingin KäO)	Kuluttajat-Konsumenterna ry
Helsingin maistraatti	Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
Tampereen käräjäoikeus (Tampereen KäO)	Rakennusteollisuus RT ry
Turun käräjäoikeus (Turun KäO)	Satelliitti- ja antenniliitto SANT ry
Vantaan käräjäoikeus (Vantaan KäO)	Suomen Asianajajaliitto (Asianajajaliitto)
Energiamarkkinavirasto	Suomen Isännöintiliitto ry
Kuluttajavirasto	Suomen Kaapelitelevisioliitto ry
Patentti- ja rekisterihallitus (PRH)	Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto)
Valtion asuntorahasto ARA	Suomen kiinteistönvälittäjäliitto ry (Kiinteistönvälittäjäliitto)
Helsingin kaupunki	Suomen Kuluttajaliitto ry (Kuluttajaliitto)
Espoon kaupunki	Suomen Kuntaliitto (Kuntaliitto)
Helsingin yliopisto, yksityisoikeuden laitos (HY)	Suomen Lakimiesliitto ry
Lapin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta	Suomen LVI-liitto SuLVI ry
Turun yliopisto, yksityisoikeuden laitos (TuY)	Suomen Omakotiliitto ry
Asukasliitto ry	Suomen Pankkiyhdistys ry (SPY)
Asumisterveysliitto ASTE ry	Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry (RAKLI)
Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry (ASRA)	Suomen Vakuutusyhtiöiden keskusliitto ry (SVK)
Digita Oy	Suomen Yrittäjät ry (SY)
	Säveltäjain Tekijänoikeustoimisto
	Teosto ry (Teosto)
	Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys r.y
	HTM Ilkka O.T. Tähtinen (Tähtinen)

Lisäksi on saatu lausunnot Lasse Katajavuorelta (Katajavuori) ja Mikko Maunulta (Maunu).

## 2. Yhteenveto lausunnoista

Suurin osa lausunnonantajista pitää työryhmän ehdotusta yleisesti ottaen onnistuneena.

Toisaalta useiden lausunnonantajien mielestä yksittäisiä säännöksiä tai niiden perusteluja on vielä syytä harkita uudelleen. Lausunnonantajien kannat hajautuvat lähinnä seuraavien ehdotusten osalta: mahdollisuus poiketa yhtiövastikeperusteesta selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisen yhtiön muutostyön rahoituksessa (6 luvun 33 §), selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisen yhtiön päätöksen moittimista koskevan määräajan poistaminen (mitätön päätös, 12 luvun 2 §:n 1 momentin 3 kohta), yhtiön hallituksen jäsenten, isännöitsijän ja osakkeenomistajan vastuuta koskevat nimenomaiset olettamasäännökset ja yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuun sääntely asunto-osakeyhtiölaissa (13 luvun 1- 3 §) sekä ehdotukset vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuvasta lunastusvelvollisuudesta (14 luku).

Suurin osa lausunnonantajista pitää lain rakennetta onnistuneena sen tulevan käytön kannalta. Toisaalta osa lausunnonantaneista viranomaisista ja tiedeyhteisöistä epäilee, onko lain rakenne paras mahdollinen joidenkin käyttäjäryhmien tarpeita ajatellen.

Lausunnonantajat yhtäältä kannattavat käsitteiden kehittämistä ja täsmentämistä ja toisaalta pitävät tarpeellisena, että jatkovalmistelussa vielä arvioidaan, onko tarpeen muuttaa tiettyjä ilmauksia.

Suuri osa lausunnonantajista pitää lain soveltajan kannalta hyvänä, että lakiin on pyritty sisällyttämään kaikki keskeiset asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset. Toisaalta eräiden lausunnonantajien mielestä asunto-osakeyhtiöissä harvinaisten tilanteiden sääntely voitaisiin edelleen hoitaa viittauksilla osakeyhtiölakiin. Osa viimeksi mainituista lausunnonantajista suhtautui kielteisesti tai varauksellisesti tiettyihin osakeyhtiölaista poikkeaviin ehdotuksiin.

Yhteenveto on laadittu sillä oletuksella, että lausunnonantajalla on huomautettavaa työryhmän ehdotukseen vain, jos ehdotuksesta poikkeava kanta ilmenee lausunnosta.

## 3. Yleisiä arvioita mietinnöstä

### 3.1 Työryhmän esityksen ansiot ja puutteet yleisesti

*Suurin osa lausunnonantajista pitää työryhmän ehdotusta yleisesti ottaen onnistuneena.*

KKK, KTM, Rakennusteollisuus, Rakennustarkastusyhdystys, Helsingin kaupunki, Kuluttajavirasto, Kuluttajat ry, RAKLI ja ASRA, Suomen kiinteistövälittäjäliitto, Suomen kuluttajaliitto, Kuluttajat, Suomen omakotiliitto, Kuntaliitto, Tampereen käräjäoikeus, Turun käräjäoikeus, TuY ja HY pitävät asunto-osakeyhtiölain

uudistamista tarpeellisenä ja työryhmän mietintöä onnistuneena. Myös EK:n ja ESY:n mukaan AOYL:n uudistaminen on perusteltua.

Kiinteistöliitto ja Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys toteavat, että Kiinteistöliitolla oli edustaja mietintöä valmistelleessa työryhmässä, minkä vuoksi lausunnossa ei käsitellä mietinnössä esitettyjä ja ansiokkaina pidettäviä pykäläiä ja perusteluita yksityiskohtaisella tasolla. Lausunto koskee vain niitä ehdotuksia, joihin liitto ja yhdistys ehdottavat muutoksia tai joihin pitäisi muuten kiinnittää huomiota jatkovalmistelussa.

RAKLI ja ASRA pitävät hyvänä, että työryhmä on myös ansiokkaasti panostanut perustelutekstien laadintaan.

Kuluttajien mukaan muutosehdotus sisältää useita uudistuksia, jotka selventävät lainsäädäntöä ja parantavat osakkeenomistajien asemaa. Uudistusehdotus turvaa osakkaiden oikeuksia nykyistä paremmin sekä edistää osakkaiden yhdenvertaisuutta ja yhteistä etua. Suomen omakotiliitto mukaan tavoitteet edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista niin, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla ovat hyviä ja kannatettavia.

Kuntaliitto pitää tärkeänä sitä, että kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista yhtiökokouksen päätöksistä säädetään ehdotetulla tavalla uudessa laissa. Liitto kannattaa muutosehdotuksia, jotka helpottavat muun muassa hissien rakentamista ja muita esteettömyyteen tähtääviä muutostöitä asunto-osakeyhtiöiden omistamissa rakennuksissa. Liitto pitää myös tärkeänä, että erilaisten asukkaille tarpeellisten palveluiden järjestäminen voi kuulua yhtiön toimialaan (esim. senioritalon palvelut). Helsingin kaupungin mukaan esitetyt muutokset selkeyttävät sääntelyä ja mahdollisten ongelmatilanteiden ratkaisua tai yksinkertaistavat ja nopeuttavat menettelyjä.

Rakennustarkastusyhdistys pitää ehdotusta huolellisesti valmisteltuna ja toivoo, että ehdotus johtaisi pikaisiin lainsäädäntötoimiin.

KTM:n mukaan nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on edelleen sisällöltään moderni, mutta käytännön kokemukset ovat osoittaneet, että nykyistä tarkempi ja kattavampi laintasoinen sääntely on paikallaan. Työryhmän ehdottamaa uutta sääntelyä voidaan pitää ratkaisuna tähän ongelmaan. Myös Kuluttajaviraston mukaan työryhmät valitsevat peruslinjaukset ovat lähtökohdiltaan perusteltuja ja kannatettavia.

Tampereen KäO:n mukaan mietinnössä esitetty soveltuu sellaisenaan suunnitelmaksi lainvalmisteluhankkeen jatkokäsittelyä varten. Ehdotetut muutokset, etenkin kunnossapitovastuuta, muutostöitä sekä osakkaan ja yhtiön vastuuta koskevilta osin ovat hyvin perusteltuja. Uudistusten toteuttamisella ei ole vaikutuksia ainakaan tuomioistuinten organisaatioon tai henkilöstöön.

TuY pitää työryhmän mietintöä tervetulleena, sillä asunto-osakeyhtiölain uudistamista voidaan pitää jopa välttämättömänä uuden osakeyhtiölain voimaantulon johdosta.

*Toisaalta useiden lausunnonantajien mielestä yksittäisiä säännöksiä tai niiden perusteluja on vielä syytä harkita uudelleen.*

Kun esityksessä ei ole ilmennyt tarvetta muuttaa voimassa olevan lain periaatteita, nykyisestä lainsäädännöstä muodostuneiden oikeuskäytännön linjaukseen sekä kiinteistöalalla vakiintuneiden tulkintojen tarkentaminen tai korostaminen joidenkin perustelujen selventämiseksi ja sääntelyn ymmärtämiseksi kokonaisuutena olisi Kiinteistöliiton mielestä tarpeellista. Myös ehdotuksen perusteluissa esitettyjen esimerkkien soveltuvuus tulisi jatkovalmistelussa vielä tarkastaa. Kiinteistöliiton mukaan on myös toivottavaa, että tiettyjen osakeyhtiölain säännösten soveltuvuus asunto-osakeyhtiöihin vielä pohditaan uudelleen jatkovalmistelussa. Ammatti- maista liiketoimintaa harjoittavien ja voittoa tavoittelevien yhtiöiden toimintaa ohjaaviksi hyväksytyt säädökset saattavat toimia huonosti asunto-osakeyhtiömuotoisen yhtiön sääntelyssä, jonka tarkoituksena on rakennuksen ylläpito ja asumispalveluiden tarjoaminen asukkaille ja jonka osakaskunta sekä usein myös hallinto koostuu maallikoista.

KKK ei yhdy vaikutusarviossa esitettyihin näkemyksiin. Tämä perustuu siihen, ettei KKK kannata mietinnössä esitettyjä johdon ja osakkeenomistajan vastuun kiristämistä koskevia säännöksiä. Lisäksi KKK pitää tarpeellisena tarkistaa jatkovalmistelussa säännöksiä, jotka koskevat yhtiön päätöksentekoa uudistuksista.

Myös Rakennusteollisuuden mielestä johdon vastuun sääntelyn muutos kiristäisi vastuita enemmän kuin mietinnössä on arvioitu. Tästä aiheutuisi suuria ja tarpeettomia vaikeuksia hallitusten kokoamiseen ja oikeusriitoja. SVK:n mukaan vahingonkorvausvastuun osalta tehdyt muutosehdotukset saattavat tosiasiallisesti kiristää vahingonkorvausvastuuta siten, että sillä on vaikutusta yhtiön ja osakkaiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin. SVK pitää suunnitelmallisen ja vahinkoja ehkäisevän kiinteistön pidon edistämisen kannalta tärkeänä ehdotusta, jonka mukaan yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana.

EK:n kannalta merkittävimmät mahdolliset ongelmat liittyvät ehdotetun lain ja sen esitöiden toimivuuteen keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä sekä yhtiövastikkeen käyttämistä koskeviin muutoksiin. Näitä koskevat periaatteellisesti laajat uudistukset näyttäisivät perustuvan yksittäisiin ja vain tietynlaisiin asunto-osakeyhtiöihin liittyviin ongelmiin.

YM:n mielestä lakiehdotus sisältää edelleen keskenään ristiriitaisia säännöksiä, eikä se tässä muodossa muodosta vielä sellaista asunto-osakeyhtiöasumista edistävää lainsäädäntökehikkoa, joka Suomen tärkeimmälle asumisen yhteisölle on asetettava. Joka tapauksessa työryhmän laatima ehdotus uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi muodostaa hyvän pohjan jatkovalmistelulle.

Yksityiskohtaiset kriittiset arviot on muilta osin esitetty jäljempänä kyseisen säännöksen kohdalla.

### **3.2 Lain pituus, rakenne ja selkeys**

*Kiinteistöliitto, Omakotiliitto, RAKLI, ASRA, KKK, SPY, Asianajajaliitto, PRH, Vantaan KäO, Kuluttajavirasto, Kuluttajat ja YM pitävät lain rakennetta onnistuneena sen tulevan käytön kannalta.*

Kiinteistöliitto, Kuluttajavirasto ja Kuluttajat pitävät lain rakennetta onnistuneena. Tavanomaiseen taloyhtiötoimintaan liittyvän sääntelyn sijoittaminen lain alkuosaan helpottaa erityisesti maallikkojen perehtymistä uuteen lakiin. Liitto pitää nykyistä kattavampaa sääntelyä taloyhtiöiden ja alalla toimivien kannalta tervetulleena uudistuksena. Myös perustelutekstien laajuutta ja yksityiskohtaisuutta voidaan pitää ansiokkaina.

Omakotiliiton ja SPY:n mukaan on perusteltua kirjoittaa laki mahdollisimman selkeäksi käyttämällä alaotsikoita, pykäläotsikoita ja väliotsikoita sekä ryhmitellä säännökset käyttäjän kannalta johdonmukaisemmin.

RAKLI ja ASRA pitävät hyvänä, että ehdotuksessa on selvennetyt yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista. Yhdenvertaisuusperiaatteen perustelut on kirjoitettu kiitettävästi ja ne antavat hyvin kuvan siitä, miten yhdenvertaisuutta pitäisi taloyhtiöissä toteuttaa.

Kuluttajaviraston ja Kuluttajien mukaan on tärkeätä, että lakia selkeytetään ja tehdään helpommin luettavaksi. Lain selventäminen on erityisen tärkeätä, koska kyse on tavallisia kuluttajia läheisesti koskettavasta laista.

Kiinteistönvälittäjäliitto, KKK ja KTM pitävät hyvänä, että lakia uudistettaessa viittaukset osakeyhtiölakiin on jätetty pois. Vaikka tämän seurauksena laki onkin pidentynyt, voidaan ratkaisua erottaa asunto-osakeyhtiölaki osakeyhtiölaista pitää kokonaisuus huomioiden hyvänä.

Myös Asianajajaliiton mukaan esitetyt monilta osin voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvat linjaukset ja ratkaisut ovat yleisesti ottaen perusteltuja ja kannatettavia.

EK:n ja ESY:n mielestä lain lähentäminen uuteen OYL:iin on välttämätöntä. Uuden AOYL:n rakenteen osalta valittu ratkaisu on perusteltu. On myös perusteltua siirtää lain loppuosaan sellaiset kokonaisuudet, joita tavanomaisessa asunto-osakeyhtiössä ei tyypillisesti sovelleta (erityisesti osat VI ja VII). OYL-viittauksista luopuminen on johtanut lakitekstin laajenemiseen. Lopputulos on näiltä osin valitettava, mutta toisaalta sillä on saavutettu tiettyä helppokäyttöisyyttä. EK olettaa, että normaalitoiminnassa nykyisen lain viittaukset OYL:iin eivät ole aiheuttaneet ongelmia. EK ehdottaa vielä harkittavaksi, että OYL:sta siirrettäisiin AOYL:iin pääasiassa seuraamuksia koskevat säännökset.

PRH:n mukaan uusi laki on luettavampi ja käyttäjän kannalta selkeämpi kuin nykyinen asunto-osakeyhtiölaki. Säännökset vastikkeen perimisestä ja korjaus- ja kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajan ja yhtiön välillä sekä muutostöiden tekemisestä ovat merkittäviä yhtiön toiminnan ja osakkeenomistajien kannalta. Muutokset ja niiden perustelut on tuotu ehdotuksessa erittäin hyvin esille.

YM:n ja Turun KäO:n mukaan ehdotetun lain sisältö avautuu nykylakia paremmin, mikä on erityisen tärkeää, kun lain soveltajina ovat maallikot. YM:n mukaan koskee niin osakkeenomistajia, muita asunto-osakeyhtiötalossa asuvia, näitä taloja rakennuttavia ja hallituksen ja isännöitsijän toimeen ryhtyviä.

*KTM, ARA, PRH, TuY ja HY epäilevät, onko lain rakenne paras mahdollinen joidenkin käyttäjäryhmien tarpeita ajatellen. Myös lakiviittausten käyttöä arvostellaan.*

KTM pyytää vielä harkitsemaan juoksevan numeroinnin säilyttämistä, koska asunto-osakeyhtiölain käyttäjistä huomattavan suuri osa on maallikoita, jotka tiettyyn pykälään viitattaessa helposti unohtavat mainita myös sen luvun, jossa pykälä on.

ARA katsoo, että lopputulos on raskas ja voidaan epäillä, tarvitsevatko pienet asunto-osakeyhtiöt koskaan säännöksiä optio-oikeuksista, pääomallainoista, sulautumisesta tai jakautumisesta.

PRH:n mielestä perustelut ja lakiviittaukset ovat joissakin tapauksissa virheellisiä tai ne eivät luontevasti sovellu ollenkaan asunto-osakeyhtiölakiin. Jatkovalmistelussa on syytä käydä huolellisesti läpi osakeyhtiölain perusteluista kopioidut osat uudelleen läpi. Jatkovalmistelussa tulee myös tekstin virheettömyyteen kiinnittää huomiota.

TuY:n mielestä lain selkeyteen olisi syytä kiinnittää huomiota vielä viimeistelyvaiheessa, koska kysymys on yleisesti ilman lakimiesapua sovellettavasta lainsäädännöstä. Vantaan KäO:n selkeys on tärkeää, jotta tarpeettomia riitaisuuksia ei syntyisi.

HY:n mielestä lain rakenteen kannalta on epäloogista, että asunto-osakeyhtiön perustamista koskevat säännökset ovat 17 luvussa. HY:n mielestä perustamista koskevat säännökset pitäisi sijoittaa lain alkuosaan.

### 3.3 Käytetyt käsitteet

*Lausunnonantajat yhtäältä kannattivat käsitteiden kehittämistä ja täsmentämistä ja toisaalta pitivät tarpeellisena, että jatkovalmistelussa vielä arvioidaan, onko tarpeen muuttaa eräitä sanamuotoja. Useat lausunnonantajat toivoivat, että asuinhuoneisto määriteltäisiin asunto-osakeyhtiölaissa ja että termi ”rahoitusvastike” korvattaisiin ilmauksella ”pääomavastikkeella”.*

EK ja ESY katsovat, että ehdotuksessa toteutettu käsitteiden kehittäminen ja täsmentäminen on perusteltua.

Asianajajaliitto toivoo, että lain jatkovalmistelussa kiinnitetään huomiota siihen, onko eräiden sanamuotojen muuttaminen tarpeellista. Arviointi tulisi tehdä suhteessa voimassaolevaan asunto-osakeyhtiölakiin, sen vakiintuneisiin tulkintoihin ja oikeuskäytäntöön. Kiinteistöliitto on samaa mieltä ja pyytää lisäksi pohtimaan käytettyjen esimerkkien soveltuvuutta.

Useiden lausunnonantajien mukaan uudistuksessa olisi hyvä määritellä asuinhuoneisto joko pykälätasolla tai ainakin perusteluissa (ks. myös 1 luvun 2 §:ää ja 4 luvun 1 §:ää koskevat lausunnot). Kiinteistöväliittäjäliiton mukaan on ongelmallista, ettei missään rakentamista koskevassa normissa ole määritelty, mitä asuintilojen pinta-alalla tarkoitetaan. Asunto-osakeyhtiöasetusta uudistettaessa tulisi kiinnittää huomioita myös asuinhuoneiston pinta-alan määritelmään.

HTM-tilintarkastajien mukaan 9 luvun 5 §:ää tai sen perusteluja tulee täydentää siten, että määritellään termi ”huoneisto”. Kiinteistöliiton mielestä jatkovalmistelussa olisi syytä tarkentaa, tuleeko huoneiston määritelmään merkitä esim. parveke, varasto yms.

RAKLI:n, ASRA:n, Kiinteistöliiton ja HTM Ilkka Tähtisen mielestä ehdotuksen 3 luvun 3 §:ssä käytetty termi ”rahoitusvastike” tulisi korvata termillä ”pääomavastike”. Terminologian olisi hyvä olla yhdenmukaista esimerkiksi kirjanpitoasetuksen kanssa (ks. KPA 1:4.3 §).

STM:n mielestä termi ”senioritalon asumispalvelu” on uusi sekä epäselvä, ja se sekoittuu sosiaalihuollon lainsäädännössä jo olevaan vastaavaan termiin, Termi tulisi tästä syystä vaihtaa toiseen.

### **3.4 Asunto-osakeyhtiölain suhde osakeyhtiölakiin**

*Kiinteistöliiton, RAKLI:n, ASRA:n, KKK:n, Kiinteistöväliittäjäliiton, TuY:n, YM:n, Vuokralaisten keskusliiton, Rakennusteollisuuden, Helsingin kaupungin, Henkikirjoittajayhdistyksen ja SPY:n mielestä lainkäyttäjän kannalta on hyvä, että lakiin on pyritty sisällyttämään kaikki keskeiset asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset.*

KKK:n, Kiinteistöväliittäjäliiton, TuY:n ja YM:n on hyvä, että asunto-osakeyhtiölaki erotetaan osakeyhtiölaista vaikka laista tulee näin pidempi. Vuokralaisten keskusliiton mukaan tämä helpottaa asukkaiden tiedon hankintaa.

Kiinteistöliitto toivoo, että jatkovalmistelussa arvioidaan vielä uudelleen, miten tietyt OYL:sta kopioidut säännökset soveltuvat asunto-osakeyhtiöihin. Toisaalta EK:n ja ESY:n mielestä lain lähentäminen uuteen OYL:iin on välttämätöntä ja jatkovalmistelussa saattaisi olla perusteltua arvioida vielä lainsäädäntöratkaisua,

jossa OYL:sta siirrettäisiin AOYL:iin pääasiassa seuraamuksia koskevat säännökset. Myös Asianajajaliiton pitää hyvänä ratkaisuna, että valmisteilla olevassa laissa ei loitonnutta suuressa määrin osakeyhtiölaista.

Valtion asuntorahaston viittaustekniikka OYL:iin olisi ehkä ollut paikallaan, sillä lopputulos on pienten asunto-osakeyhtiöiden kannalta raskas.

HYn mielestä esitys on kokonaisuutena lähes yhtäpitävä uuden osakeyhtiölain kanssa. Tämä voi olla ongelma, sillä OYL on säädetty tyypillistä voittoa tuottamaan tarkoitettua yritystä silmällä pitäen. Erityisesti uudesta osakeyhtiölaista kopioidut säännökset aidosti nimellisarvottomista osakkeista ja erityisesti voitonjaoista ovat ristiriidassa asunto-osakeyhtiön oikeudellisen tarkoituksen ja toiminnan (ehdotuksen 1 luvun 5 §) kanssa. HY:n mielestä lakiehdotuksen säännökset yhtiön osakkeista ja rahoituksesta onkin muutettava.

### **3.5 Erityisryhmien tarpeet**

Kuntaliiton ja Rakennusteollisuuden mielestä on erityisen tärkeää huomioida, että vanhukset ja muut liikunta- ja toimintakyvyiltään heikentyneet henkilöt voivat halutaan asuvan omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Molemmat uskovat, että ehdotetut lainmuutokset helpottavat uudistusten toteuttamista yhtiöissä.

STM pitää mietintöä myönteisenä sosiaalipolitiikan tavoitteiden kannalta. Väestön ikääntyminen on huomioitu hyvin esimerkiksi pyrkimyksessä lain selkeyteen ja yhtiöiden toiminnan yksityiskohtaisempaan säätelyyn. Toisaalta koska usein vanhimmissa ja eniten perusparannusten tarpeessa olevissa taloissa asuu keskimääräistä ikääntyneempää väestöä, tulisi tämä ottaa paremmin huomioon, koska se heijastuu ko. yhtiöissä lähes kaikkeen toimintaan. Asumisen tulevaisuushaasteet on ehdotuksessa esitelty yleisluonteisesti. Ehdotuksessa olisi myös voitua huomioida yhtiöiden osakkaiden tasavertaisuusvaatimus ns. heikkojen ja äänensä huonosti kuulluksi saavien osakkaiden kannalta. Varsinkin ikääntyneiden kyky osallistua päätöksentekoon on rajallinen, ja toisaalta heidän tarpeensa voivat jäädä huomioimatta. Pitkällä tähtäimellä yhteiskunnan edun vuoksi olisi kuitenkin tärkeää, että esim. esteetöntä liikkumista lisätään asuntokannassa. Tämän vuoksi keskeinen asuntososiaalipoliittinen tavoite, tehokkaasti turvattu mahdollisuus asua omassa kodissaan myös ikääntyneenä ja vammaisena, olisi syytä mainita.

### **3.6 Hallinnanjakosopimusten sääntelytarve**

Suomen omakotiliitto mukaan jatkossa olisi aiheellista selvittää, voitaisiinko sellainen hallintaoikeus, joka ei rajoitu maanpintaan, rekisteröidä jatkossa. Tämä mahdollistaisi omistusasuntojen rakentamisen pienkerrostalomuodossa ja rivitalomuodossa siten, että kiinteistön hallintaa varten ei tarvittaisi perustaa asunto-osakeyhtiötä. Myös TuY:n kannattaa työryhmän esitystä kehittää hallinnanjakosopimuksia koskevaa sääntelyä ja toteaa, että asia vaatii vertailevaa tutkimusta sellaisten maiden lainsäädännöstä, jossa tällaiset järjestelyt ovat tavanomaisia.



YM kannattaa paitsi selvityksen tekemistä hallinnanjakosopimuksia koskevaksi sääntelyksi. Lisäksi ehdosta lainsäädännön muutoksiksi kannatetaan siten kuin selvitys antaa aihetta. Yhä useammin asuntoja ja varsinkin senioriasuntoja rakennetaan kauppakeskusten ja muiden palvelukeskittymien yhteyteen ja jopa samoihin rakennuksiin, joten myös uudentyypisiä yhtiöoikeudellisia järjestelyjä tarvitaan.

### **3.7 Yhtiökokousta koskevien ohjeiden julkaiseminen www-sivuilla**

*PRH:n ja TuY:n mielestä PRH ei ole sopiva taho laatimiaan yhtiökokouksen järjestämistä ja yhtiön hallintoa koskevia ohjeita.*

PRH:n mukaan yhtiökokouksen järjestämistä ja muuta yhtiön hallintoa koskevien ohjeiden laatiminen kuuluisi luontevimmin asumisasiosta vastaavien viranomaisten (YM) tai asunto- ja kiinteistöyhtiöiden asioita ajavien etujärjestöjen (Kiinteistöliitto) tehtäviin. Rekisteriviranomainen puolestaan voisi laittaa omille verkkosivuilleen linkin näille sivuille.

TuY:n mielestä yhtiökokousmenettelyn yksityiskohtaisen kulun selventäminen viranomaisen www-sivuilla julkaistavien ohjeiden avulla olisi ongelmallista, koska tällaiset ohjeet eivät sido tuomioistuimia ja ne voivat näin ollen osoittautua myöhemmin virheellisiksi. Riski virheellisestä ohjauksesta jää käytännössä kuitenkin siihen luottaneelle. Tiedekunnan mukaan ensisijainen sääntelytapa olisi lainsäädäntö. Toissijaisena sääntelytapana voitaisiin harkita asunto-osakeyhtiöiden etujärjestöjen tms. tahojen itsesääntelyä corporate governance -tyyppisten suositusten muodossa. Tällaisilla suosituksilla, vaikka nekään eivät muodollisesti sitoisi tuomioistuimia, olisi kuitenkin suurempi faktinen merkitys kuin internetissä julkaistuilla ja mahdollisesti yllättäenkin muuttuvilla ohjeilla. Suositukset voisivat tulla myös erityisen sovittelulautakunnan käytännöstä (vrt. Ruotsin Bostadsrättsnämnden).

### **3.8 Sähköisen asioinnin kehittäminen ja rekisteriviranomaisten koulutustarve**

*Henkikirjoittajat ja PRH kiinnittivät huomiota siihen, että erityisesti maistraattien henkilökunnan kouluttamiseen on varattava riittävät resurssit.*

Henkikirjoittajayhdistyksen mielestä sähköisen asioinnin kehittäminen on tärkeä kehityssuunta. Kuitenkin myös paperisia lomakkeita tulisi edelleen olla saatavilla ja asunto-osakeyhtiöille tulisi luoda omat lomakkeet. Kun uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee aikanaan voimaan, on varattava riittävät resurssit paikallisena rekisteriviranomaisena toimivien maistraattien kouluttamiseksi.

PRH:n mukaan asunto-osakeyhtiölain muutoksesta aiheutuva henkilöstön kouluttaminen ei voi jäädä yksinomaan KTM:n alaisen PRH:n tehtäväksi, koska suurimman osan asunto-osakeyhtiöiden muutosilmoituksista käsittelee asunto-osakeyhtiön kotipaikan maistraatti. PRH:n ja sisäasiainministeriön tulisi yhdessä järjes-

tää henkilöstön koulutus ja huolehtia sen edellyttämistä käytännön toimista. PRH ylläpitää kaupparekisteri-tietojärjestelmää, johon tarvittavista muutoksista aiheutuu virastolle jonkin verran kustannuksia.

### 3.9 Muut yleiset kommentit

*Lisäksi lausunnonantajat kiinnittivät huomiota*

- *paritalo- ja muiden pienten asunto-osakeyhtiöiden ongelmiin,*
- *aravalainoitukseen liittyneen vastikeperusteen ongelmallisuuden lainan takaisinmaksun jälkeen,*
- *tarpeeseen käyttää osakashallinnassa olevia tiloja jälkiasennettavien hissien tason parantamiseksi,*
- *asunto-osakeyhtiön asemaan tekijänoikeuden alaisen aineiston jakelijana ja välittäjänä ja*
- *mahdollisesti eri hankkeena toteutettavan asunto-osakkeiden sähköisen rekisteröinnin huomioon ottamiseen asunto-osakeyhtiölakia uudistettaessa.*

Asianajajaliitto toivoo lain jatkovalmistelussa kuitenkin kiinnitettävän huomiota pieniin asunto-osakeyhtiöihin ja erityisesti paritaloyhtiöihin, joissa toimimista mietinnössä ehdotetut linjaukset ja ratkaisut eivät ehkä kaikilta osin edistä. Valmistella olevassa laissa on sinänsä tarkoitus lisätä tahdonvaltaisuutta yhtiöissä, mutta sekään ei silti tuo apua pientaloyhtiöissä esiintyviin ratkaisemattomiin ongelmiin.

Professori Tepora huomauttaa vanhoja aravayhtiötaloja koskevasta epäkohdasta. Aravayhtiöissä hoitovastikkeen perustana on usein ollut ns. jyvitetty neliömetrimäärä tai jyvitetty osakkeiden määrä. Kun aravayhtiö on muutettu aravavelan pois maksamisen jälkeen tavallisiksi asunto-osakeyhtiöiksi, hoitovastike määräytyy edelleen samalla tavalla. Tällaiseen ei ole mitään sosiaalista syytä, ja sen takia käytäntöä ei ole Teporan mielestä syytä säilyttää uudessa asunto-osakeyhtiölaissa

Rakennustarkastusyhdistyksen mielestä asumisen lisääntyneistä laatuodotuksista aiheutuvat vaateet on otettava huomioon. Esimerkiksi jälkiasennettua hissiä varten olisi tarpeen saada lisätilaa osakashallinnassa olevista rakennuksen osista.

Teoston mukaan asunto-osakeyhtiö voi tekijänoikeuslainsäädännön perusteella olla suojattujen aineistojen, kuten televisiokanavien tai muiden ohjelmopalvelujen jakelijan tai välittäjän roolissa. Nyt ehdotetulla sääntelyllä ei voi eikä pidä olla vaikutuksia niihin velvoitteisiin ja vastuisiin, joita yhtiö ottaa kantaakseen tekijänoikeudellisen sääntelyn nojalla tai joita sille tällä perusteella voi syntyä.

Kiinteistöliitto pyytää, että jatkovalmistelussa tullaan huomioimaan mahdollinen lainsäädäntöhanke asunto-osakkeiden omistuksen sähköisestä rekisteröinnistä

#### 4. Säännöskohtaiset kommentit

##### I OSA Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike

##### 1 luku. Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

###### Yleistä luvusta

Kuluttajien mukaan asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeisten periaatteiden siirtäminen lain ensimmäiseen lukuun palvelee ennen kaikkea osakkeenomistajien etua, koska he pystyvät siten paremmin hahmottamaan yksittäisten säännösten taustalla vaikuttavat periaatteet, joihin asunto-osakeyhtiön toiminta viime kädessä perustuu.

###### 1:1 § Soveltaminen

STM esittää, että lakiehdotuksen 1 luvun 1 § lisätään viimeiseksi momentiksi: "Sosiaalihuollon palveluista ja asumispalveluista säädetään sosiaalilainsäädännössä."

###### 1:2 § Asunto-osakeyhtiö

PRH, Rakennusteollisuus ja SPY ehdottavat, että jatkovalmisteluissa arvioitaisiin tarve asuinhuoneiston määrittämiseen. Asialla on merkitystä esimerkiksi lain soveltamisessa lomaosakeyhtiöihin.

Rakennusteollisuuden mukaan epätietoisuutta voi esiintyä etenkin siinä suhteessa, tarkoitetaanko asuinhuoneistolla myös vapaa-ajan asuntoja, vai voiko vapaa-ajan käyttöön tarkoitettut yhtiöt perustaa keskinäisinä kiinteistöyhtiöinä ilman, että asunto-osakeyhtiölakia tarvitsee soveltaa. PRH:n mukaan oikeuskirjallisuudessa esitetyn näkemyksen mukaan AOYL:n mukainen osakashallinta edellyttää huoneiston yksinkäyttöä (Kyläkallio – Irola – Kyläkallio, Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö, Helsinki 2003, s. 47). PRH:n mielestä soveltamisalaa olisi hyvä käsitellä perusteellisemmin lain perusteluissa, jotta rekisteriviranomaiset eivät joutuisi toimimaan pelkästään oikeuskirjallisuuden tulkintojen varassa.

SPY:n mielestä olisi syytä harkita, voitaisiinko tavallisten asuntohuoneistojen ja lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suhdetta käsitellä lyhyesti esimerkiksi asunto-osakeyhtiön määritelmäpykälän perusteluissa. Vaikka asiaa pidettäisiin sinänsä selvänä, perustelutekstistä voisi olla apua asuntokauppalain tulkinnassa. Asuntokauppalakia sovellettaessa on välillä aiheutunut epäselvyyttä siitä, ovatko lomahuoneistot asuinhuoneistoja. Asuntokauppalain soveltamisalasta on rajattu aikaosuuksat pois, mutta muihin asunto-osakkeisiin sovelletaan lain RS-järjestelmää koskevia säännöksiä. Rahoittajien ja suurimpien rakennuttajien piirissä on vallitsevana näkemys, että myös lomahuoneistot ovat asuinhuoneistoja, jolloin RS-järjestelmää tulisi soveltaa. Tämä näkemys on kuitenkin käytännössä aika ajoin kyseenalaistettu.

Henkikirjoittajayhdistyksen mukaan maakaassa säännelty hallinnanjakosopimus on vähentänyt pienten asunto-osakeyhtiöiden perustamista. Asunto-osakeyhtiöitä perustettaneen pieniin yksiköihin enää etupäässä luovutustilanteissa perittävää alhaisempaa varainsiirtoveroa silmällä pitäen. Yhdistyksen mielestä omakotikiinteistön ja asunto-osakeyhtiömuotoisen omakotitalon erilainen verokohtelu asuntoa myytäessä aiheuttaisi ongelmia, jos yhden huoneiston asunto-osakeyhtiöt mahdollistettaisiin.

PRH huomauttaa, että lakiehdotuksen tullessa aikanaan voimaan moni nykyisin ns. keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä rekisteröity yhden huoneiston yhtiö täyttääkin asunto-osakeyhtiön uuden määritelmän, jonka mukaan yksi huoneisto riittää. Jatkovalmistelussa on ehkä syytä harkita, tulisiko yhtiömuodon muutoksen mahdollisuus ottaa erityisesti huomioon.

Asianajajaliiton mukaan ehdotettu sääntely jättää avoimeksi kysymyksen siitä, mitä osakkeenomistuksen perusteella hallinnoituille huoneistoille tapahtuu rakennusta koskevan vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Ehdotus hämärtää voimassa olevaa vakiintunutta käsitystä siitä, mikä on asunto-osakkeiden omistamisen luonne ja mihin asunto-osakeyhtiön osakkeet normaalisti oikeuttavat. Liitto esittää harkittavaksi sitä, onko syytä laventaa rakennuksen hallintaperustetta muuhun kuin omistukseen, jotta osakkeenomistuksen merkitys ei loitontuisi nykyisistä omistusoikeutta koskevista vakiintuneista käsityksistä.

Kuntaliitto pitää tärkeänä, että erilaisten asukkaille tarpeellisten palvelujen järjestäminen voi kuulua yhtiön toimialaan. Esimerkiksi senioritaloissa tällainen palvelujen hankinta voi olla edullista ja tarkoituksenmukaista.

STM:n mukaan asumispalvelut –termi on uusi sekä epäselvä ja se sekoittuu sosiaalihuollon lainsäädännössä jo olevaan vastaavaan termiin, minkä vuoksi se tulisi vaihtaa toiseen. Asunto-osakeyhtiölaki koskee rakennusta ja sen ylläpitopalveluja, minkä vuoksi on vältettävä sekoittamasta lain juridisia nimikkeitä sosiaalihuollon vakiintuneen palvelutermin kanssa. Vaihtoehtoinen termi voisi olla esimerkiksi rakennuksen huolto- ja ylläpito-palvelut.

### **1:3 § Huoneisto ja muut osakashallinnassa olevat tilat**

Kiinteistöliitto, RAKLI ja ASRA kannattavat ehdotusta parvekkeen hallintaa koskeväksi olettamasaännöksi (2 momentti), jonka mukaan osakkeet tuottavat lähtökohtaisesti sellaiseen parvekkeeseen, jolle on kulkuyhteys vain siitä huoneistosta, johon osakkeet tuottavat hallintaoikeuden. Toisaalta RAKLI:n ja ASRA:n mielestä perustelujen perusteella saa kuitenkin käsityksen, että kahden huoneiston yhteinen parveke voisi olla osakkeenomistajien yhteishallinnassa, jolloin jää epäselväksi, miten hallintaoikeus jaetaan näiden kesken. Olettamasaännöstä pitäisi soveltaa vain silloin, kun parvekkeelle on käynti yhdestä huoneistosta. Kiinteistöliitto on ymmärtänyt, että olettamasaännös koskisi vain sellaista parvekettä, jolle pääsee vain yhdestä huoneistosta.

Asianajajaliiton mielestä voisi olla hyvä rinnastaa parvekkeeseen muukin vastavantuoppinen tila, esimerkiksi terassi. Toisaalta Kiinteistöliiton mukaan olettamassaäntöä ei pidä laajentaa piha-alueeseen.

#### **1:4 § Huoneiston luovuttaminen toisen käyttöön**

Asianajajaliiton mukaan mietinnön valossa jää hieman epäselväksi, miksi huoneiston hallintaoikeuden rajoittamista pidetään ylipäänsä tarkoituksenmukaisena ja tarpeellisena. Vuokralaisten keskusliitto ehdottaa, että yhtiöjärjestyksessä ei enää voisi rajoittaa huoneiston vuokraamista. Yhtiö, jossa on vuokrauskielto, ei kiinnosta sijoittajia. Vuokrauskielto vähentää vuokra-asumisen arvostusta ja lisää erottelua yhteiskunnassa. Tilanne on outo, jos yhtiössä on vuokrauskielto yhtiöjärjestyksen perusteella ja yhtiö on lain mukaan velvollinen vuokraamaan hallintaan otetun huoneiston.

#### **1:5 § Yhtiön toiminta**

Kiinteistöliiton mielestä perusteluissa tulisi vielä tuoda esiin yhtiön varojen sijoittamisesta ohjaus, että varat tulee olla suojattu taloudelliselta riskiltä.

Vantaan KäO huomauttaa, että vähäiset maksut, kuten kaapeliyhtiön perimä maksu urheilukanavasta, sisällytetään käytännössä usein yhtiövastikkeeseen.

Tähtisen mukaan jatkovalmistelussa tulisi tarkentaa asunto-osakeyhtiön varojen sijoittamisesta esitettyä ottaen huomioon erilaisiin sijoituskohteisiin liittyvät riskit.

#### **1:7 § Vähimmäispääoma**

Rakennusteollisuuden mukaan asunto-osakeyhtiölakiin minimipääoma tulisi alentaa samalla tavalla kuin uudessa osakeyhtiölaissa eli 2500 euroon.

TuY ehdottaa harkittavaksi vaatimuksen vähimmäispääomavaatimuksen poistamista kokonaan.

#### **1:10 § Yhdenvertaisuusperiaate**

Kiinteistöliitto, Kuluttajat, Helsingin kaupunki ja ARA kannattavat yhdenvertaisuusperiaatteen selventämistä työryhmän ehdottamalla tavalla. Kiinteistöliiton, RAKLI:n, ASRA:n, Vuokranantajien, Vuokralaisten keskusliiton ja YM:n mielestä yhdenvertaisuusperiaatteen tulkintarajoja tulisi vielä selkiyttää siten, että periaatetta sovellettaessa yhtiössä asuvia ja sijoittajaosakkaita kohdellaan samalla tavalla (esimerkkinä joissakin yhtiöissä sovelletut autopaikkojen ja muiden yhtiön tilojen jakoperusteet).

Kiinteistöliiton mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen sisällön määrittely asunto-osakeyhtiössä on erittäin vaikeaa, mutta periaatetta on avattu varsin ansiokkaasti perusteluissa. Kun toisaalta muualla esityksen perusteluissa useassa kohden toistuu velvoite periaatteen huomioonottamisesta, tämä antaa periaatteelle hivenen

ylikorostuneen ja ensisijaisen aseman oikeudellisessa arvioinnissa. Kiinteistöliitto korostaisi edelleen subjektiivisesti tulkittavan osakkeenomistajan hyödyn sijasta objektiivisemmin määriteltävää huoneiston arvonnousua ja/tai toisen osakkaan saamaa epäoikeutettua etua. Tavoite yhtäläisen hyödyn toteutumisesta kaikille yksittäisten hankkeiden kohdalla eri osakkaiden ja osakeryhmien kesken asunto-osakeyhtiössä ei voi koskaan täydellisesti toteutua. Asunto-osakeyhtiöoikeudellisessa järjestelmässä yhtiön velvoite on esim. uudistushankkeista päättäessään ajaa ensisijassa yhtiön etua. On huomioitava, että usein myös uudistuksista saatu etu ohjautuu välillisesti kaikille osakkaille esim. parvekelasien asennuksesta koitua etu parvekkeiden korjauskustannusten alentumisena. Yksittäisten hankkeiden konkreettisen hyödyn kohdistuminen eri osakkaille voi siten vaihdella suhteessa tämän maksuosuuteen eikä tällöin ole kysymys yhdenvertaisuuden loukkauksesta. Kiinteistöliiton mukaan ei ole ollut voimassa olevan lain suurin ongelma-kohta. Liiton mukaan tuomioistuimeen saatetuissa asunto-osakeyhtiöriidoissa vedotaan yhdenvertaisuusperiaatteeseen lähes aina, vaikka kysymys on ollut muiden yhtiöoikeudellisten kysymysten arvioinnista. Yksityiskohtaisiin perusteluihin voitaisiin ottaa ohjaavina nykyisen lain aikana kertynyttä oikeuskäytäntöä periaatteen linjauksista (esim. KKO 2005:83).

Kuluttajien mukaan ehdotus turvaa osakkeenomistajien oikeuksia aiempaa paremmin sekä edistää heidän yhdenvertaisuuttaan ja yhteistä etua.

Helsingin kaupungin mukaan mietinnössä esitetyt täsmennykset tuovat parannusta osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun. Lakiehdotuksessa tai perusteluissa voisi tuoda selkeämmin esille, että yhdenvertaisen kohtelun periaate ulottuu myös niihin osakkaisiin, jotka eivät itse asu talossa.

RAKLI:n ja ASRA:n mielestä esimerkiksi yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen jako aiheuttaa jatkuvasti riitoja taloyhtiöissä. Käytännössä tulkinta on johtanut sijoittajaosakkaiden kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin. Heillä ei osakasasemastaan huolimatta ole ollut mahdollisuutta varmistua autopaikan saamisesta talossa asuvan vuokralaisensa käyttöön, vaikka nämä jonotuslistan mukaan olisivat seuraavana vuorossa. Myös Kiinteistöliitto, Vuokralaisten keskusliitto sekä YM:n toivovat, että asunto-osakeyhtiölakiin ja sen perusteluihin voitaisiin kirjata nykyistä selkeämmin, että asukasta ja yhtiössä asuvia osakkaita tulisi kohdella samalla tavoin.

Vuokranantajat katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain määräys velvoitteesta järjestää autopaikat kiinteistöä käyttävien tarpeisiin, tukee yhdistyksen näkemystä, jonka mukaan myös kiinteistöä käyttäville vuokralaisille tulisi taata mahdollisuus saada autopaikkoja käyttöönsä. SVA ry esittääkin, että asunto-osakeyhtiölakiin tai ainakin lain perusteluihin 1 luvun 10 §:n kohtaan, kirjattaisiin nykyistä selkeämmin, miten osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutetaan autopaikkoja jaettaessa (vaihtoehtoisesti voidaan harkita säätää autopaikkojen jaosta omassa pykälässä).

ARA:n mielestä yhdenvertaisuusperiaate ei saisi kuitenkaan korostua liikaa ottaen huomioon asunto-osakeyhtiön yhteisöllinen luonne, jonka mukaan enemmistön

tahto on ratkaiseva. Perusteluissa on myös selvennetty periaatetta: yhdenvertaisuuden loukkaamisen arvioinnissa ei ole ratkaisevaa se, mikä on osakkeen omistajan näkemys asiasta henkilökohtaisten olosuhteidensa ja asumistarpeidensa kannalta katsottuna. Tätä tulisi korostaa, sillä nykykäsitteet liikkuvat vielä varsin subjektiivisella tasolla.

### **1:12 § Tahdonvaltaisuus**

YM:n mukaan 12 §:n säännös siitä, ettei yhtiöjärjestykseen voida ottaa määräystä, joka on tämän lain tai muun lain pakottavan säännöksen taikka hyvän tavan vastainen, on horjuva ja sisällöltään sellainen, että se saattaa johtaa harhaan.

TuY ehdottaa harkittavaksi suostumuslausekkeiden sallimista. Niiden kieltämiselle ei ole perusteita ottaen huomioon lakiehdotuksen 1 luvun 12 §:n tahdonvaltaisuuden periaate.

### **1:13 § Yhtiöjärjestyksen sisältö**

*Suomen omakotiliiton mukaan on tullut ilmi, että varsinkin pienten taloyhtiöiden yhtiöjärjestykset ovat puutteelliset. Monesti ongelmatilanteet kunnossapitovastuun jakautumisen osalta olisi voitu välttää kattavilla ja selventävillä yhtiöjärjestyksen määräyksillä. Pehdyttävän koulutuksen ja riittävän tiedotuksen lisääminen pientaloyhtiöiden hallinnoista vastaaville olisi tervetullutta asunto-osakeyhtiölain muutosten lisäksi.*

*HTM-tilintarkastajien mielestä tilikaudesta pitäisi aina määrätä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksen keskeisen merkityksen vuoksi lain ohessa tulee huolehtia myös riittävän kattavien olettamasäännösten mukaisen malliyhtiöjärjestysten laatimisesta.*

PRH:n mukaan jää epäselväksi, mikä tarkoitus vähimmäis- ja enimmäispääomaa koskevalla määräyksellä voisi olla asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Asunto-osakeyhtiöissä ja asunto-osakeyhtiölain alaisissa ns. keskinäisissä kiinteistö-osakeyhtiöissä ei ole määritelmästä johtuen ollut vähimmäis- ja enimmäispääomaa yhtiöjärjestyksessä, koska osakepääomaa ei ole voinut muuttaa muuttamatta yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiä. Optio-oikeuksien käytön kannaltakaan katsottuna enimmäis- ja/tai vähimmäispääoman mainitseminen yhtiöjärjestyksessä ei tunnu kovin luontevalta eikä tarpeelliselta. PRH:n mukaan asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykseen olisi parasta aina sisällyttää maininta mietinnössä olettamasäännösten varaan jätetyistä seikoista (yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat, yhtiökokouskutsu, hallituksen kokoonpano ja toimikausi sekä tilintarkastajan toimikausi). Olettamasäännösten käyttö ei tunnu kovin käytännölliseltä, kun yhtiöjärjestyksessä muutoin säädellään osakkeenomistajan ja yhtiön kannalta olennaisista seikoista. Tilikauden määrittelyn osalta ehdotetun uudistuksen (perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä) perustelut eivät ole luonteavia asunto-osakeyhtiössä.

YM ehdottaa 1 momentin 4 kohtaa muutettavaksi siten, että vireillä olevan väestötietolainsäädännön kokonaisuudistus otetaan huomioon.

## **2 luku. Osakkeet**

### **2:1 § Osakkeet**

TuY on samaa mieltä työryhmän kanssa siitä, että moniääniosakkeet ja äänivallattomat osakkeet eivät asunto-osakeyhtiöiden luonteeseen ainakaan niin kauan kuin edellytetään, että jokainen osake tuottaa hallita määrättyä huoneistoa. TuY:n mukaan ehdotuksessa ei säädetä siitä, miten osakkeet voivat olla muutoin erilaisia, jotta erilaisuutta koskeva yhtiöjärjestysmääräys olisi ehdotuksen 1 luvun 12 §:n mukainen. Nimenomaisen säännöksen puuttuessa tulisi ilmeisesti soveltaa analogisesti uuden osakeyhtiölain 3 luvun 1 §:ää. Erilaisuus voisi siis perustua erilaiseen oikeuteen yhtiön varoja jaettaessa tai siihen, että osakkeet on muuten määrätty yhtiöjärjestyksessä erilaisiksi. Pykälän ja sen perusteluiden otsikot poikkeavat toisistaan.

YM:n mukaan osakkeita koskevan 2 luvun 1 §:n mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tässä laissa tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Tällainen kirjoitustapa on horjuva ja sisällöltään sellainen, että se saattaa johtaa harhaan.

HYn mukaan osakeyhtiön osakkeita ja rahoitusta koskevat perusnormit pitää laatia siten, että ne turvaavat sen, että osakkeenomistajilla on mahdollisuus asua yhtiön omistamissa huoneistoissa. Asunto-osakeyhtiön oikeudellisen sääntelyn selkeys edellyttää sitä, että tavallinen ihminen tietää, että hän on yhtiön osakas ja maksuvelvollinen yleensä vain yhtiövastiketta maksamalla. Ehdotus aidosti nimellisarvottomista osakkeista on ristiriidassa asunto-osakeyhtiön oikeudellisen tarkoituksen ja toiminnan (ehdotuksen 1 luvun 5 §) kanssa. Erotuksena ”tavallisesta” osakeyhtiöstä asunto-osakeyhtiön osakkeita koskevat perusnormit pitää laatia siten, että ne turvaavat asunto-osakeyhtiön osakkaille mahdollisuuden asua yhtiön omistamissa huoneistoissa. Ehdotuksen säännökset osakkeista on muutettava.

### **2:2 § Osakeoikeuksien käyttäminen**

YM:n mielestä 3 momentin kirjoitustavasta saa sen käsityksen, että edustajan tulisi olla joku muu kuin kumpikaan osaomistajista. Näin ei kuitenkaan liene tarkoitettu, vaan voitaneen jatkaa nykyistä sopimus- ja valtuutuskäytäntöä, että osakkeiden tuottamaa oikeutta käyttää toinen osaomistajista.

### **2:3 § Kirjanpidollinen vasta-arvo ja nimellisarvo**

TuY:n kannattaa lämpimästi siirtymistä aitoon nimellisarvottomaan järjestelmään. On kuitenkin huomattava, että lakiehdotus on tässä suhteessa tarpeettoman monimutkainen. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi kirjanpidollisesta vasta-arvosta uuden osakeyhtiölain mukaisesti. Kirjanpidollisen vasta-arvon käsitettä ei ole mitään tarvetta käyttää asunto-osakeyhtiölaissa. TuY:n mielestä ehdotuksessa ei ole otettu huomioon tilannetta, jossa osakepääoma on valmiiksi korkeam-



pi kuin liikkeeseen aiemmin laskettujen osakkeiden nimellisarvojen summa johtuen siitä, että niitä vastaava ”ylikurssi” on kirjattu pääsäännön mukaan osakepääomaan.”

Säännöksen 1 momentissa on virheellisiä viittauksia muihin lainkohtiin (mm. Asianajajaliitto ja HY).

TuY:n mukaan ehdotetusta 3 momentista ilmenevästä alikurssikiellosta seuraa, että osakeantitilanteessa osakepääomaa olisi samalla korotettava vähintään annettavien osakkeiden nimellisarvon määrällä. Ehdotuksessa ei ole otettu huomioon tilannetta, jossa osakepääoma on valmiiksi korkeampi kuin liikkeeseen aiemmin laskettujen osakkeiden nimellisarvojen summa johtuen siitä, että niitä vastaava ”ylikurssi” on kirjattu pääsäännön mukaan osakepääomaan. Uuden osakeyhtiölain 3 luvun 5 §:n 3 momenttia voidaan tulkita siten, että aiemmin yhtiötä perustettaessa ja aiemmissa osakeanneissa kertynyt ”ylikurssi” voidaan käyttää rahastokorotuksen omaisesti uusien liikkeeseen laskettujen osakkeiden nimellisarvon ”kattamiseen”. Säännösten tarkoitus on varmistaa se, että osakepääoma olisi vähintään osakkeiden yhteenlasketun nimellisarvon suuruinen (ks. ehdotuksen 2:3.3:n viimeinen virke). Säännös tulisi kirjoittaa nimenomaisesti siten, että osakepääomaa on korotettava vähintään määrällä, joka varmistaa, että osakeannin jälkeen osakepääoma on vähintään kaikkien osakkeiden yhteenlasketun nimellisarvon suuruinen.

## **2:5 § Lunastuslauseke**

Kiinteistöliiton, RAKLI:n, ASRA:n ja Rakennusteollisuuden mielestä lunastuslausekkeiden käyttömahdollisuus tulisi säilyttää, kuten mietinnössä on tehty. Kiinteistönvälittäjäliiton mielestä lunastuslausekkeiden käytön tarpeellisuutta tulisi harkita.

Rakennusteollisuuden mukaan lunastuslausekkeitä käytetään lähes ainoastaan silloin, kun esimerkiksi autopaiikat myydään omilla osakkeillaan.

RAKLI:n ja ASRA:n mukaan ehdotus lunastuslausekkeesta on lausunnon antajien mielestä selkeä parannus nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Esitys ei kuitenkaan poista kaikkia nykyisiä lunastukseen liittyviä lainvalintaongelmia. Kiinteistöliiton mielestä ehdotuksen seurauksena poistuisivat sellaiset tilanteet, joissa nykyisen lain voimassa olon aikana yhtiöjärjestykseen otetut tai muutetut lunastuslausekkeet ovat saattaneet olla mitättömiä. Ehdotusta voidaan pitää tältä osin parannuksena. Yksittäisten lunastuslausekkeiden tulkitsemiseksi ja oikean menettelyn hallitsemiseksi tulee jatkossakin hallita lainsäädäntöä useasta eri laista. Lopputulosta ei siten voida pitää näiltä osin tyydyttävänä. Jatkovalmistelussa voitaisiin vielä pohtia keinoja ongelman poistamiseksi.

Jos lunastuslausekkeiden kiellon ei katsota olevan mahdollista, Kiinteistönvälittäjäliitto ehdottaa, että kaikki lunastuslausekkeet tulisi muuttaa uuden lain säännösten mukaisiksi kahden vuoden määräajan kuluessa sillä uhalla, että määräajan päättymisen jälkeen lunastuslausekkeet mitätöityvät. Lakiin tulee joka tapauksessa

kirjata selkeät säännökset siitä, mitä aikaisempien lakien mukaisille lunastuslausekkeille tapahtuu. Liitto pitää mietinnössä ehdotettuja olettamassäänöksiä sinänsä hyvinä. Liitto ei kuitenkaan pidä kestävästä tilannesta, jossa aiempien lakien mukaiset lunastuslausekkeet jäävät voimaan ja ehdotetut olettamassäänökset toisivat uuden menettelytavan nykyisten rinnalle. Tällainen lopputulos ei myöskään vastaisi tavoitteena olevaa lunastusmenettelyn selventämistä.

Henkikirjoittajayhdistyksen mukaan lunastusmenettelyä koskeva nykyinen siirtymäsäännös on ollut rekisteröintivaiheessa erityisesti rekisterinpitäjän kannalta toimiva, kun vanhaa lunastuslauseketta ei ole tarvinnut ryhtyä avaamaan, eikä pohtimaan mahdollisesti tarvittavia suostumuksia. Toisaalta PRH:n mukaan ehdotuksen perusteluista ei selviä, sovelletaanko uutta lakia vai yhtiöjärjestyksessä olevan lunastuslausekkeen sanamuotoa, jos vanhan lausekkeen sisältö on uuden lain olettamassäänösten vastainen.

PRH:n mukaan lakiehdotuksen 2 luvun 5 §:n perusteluissa on puutteita. Säännöksessä säädetään lunastuslausekkeen sisällöstä ja sen soveltamisesta. 5 momentin mukaan yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla ja lunastuksesta päättämiseen sovelletaan, mitä 23 luvun 4 §:ssä säädetään. Perusteluissa viitataan kuitenkin väärään lainkohtaan, 15 luvun 10 §:n 2 momenttiin. PRH:n mukaan osakeyhtiölain perusteluista otettu maininta, jonka mukaan ”julkisessa osakeyhtiössä päätöksen tekisi siten yleensä yhtiökokous, joka kuitenkin voisi myös valtuuttaa hallituksen päättämään asiasta” lienee tarpeeton.

YM huomauttaa senioritaloasumista koskevasta perustelutekstistä (s. 16.), joka kuuluu: ”Viime vuosina perustettujen senioritalojen kohdalla asunto-osakeyhtiön asumispalvelujen supistaminen voi tulla ajankohtaiseksi viimeistään silloin, kun asunnot siirtyvät perintönä seuraavalle sukupolvelle”. Perustelutekstin sävyä pitäisi muuttaa siten, että ne ohjaisivat huomioimaan niitä toimia, joiden turvin kohde saadaan pysymään senioritalona.

## **2:6 § Osakekirjan antaminen**

1 momentti. SPY pitää työryhmän ehdottamaa, nykyisin voimassa olevaa osakekirjojen painattamista koskevaa käytäntöä hyvänä, toimivana ja turvallisena. SPY pitää erittäin hyvänä ja perusteltuna ratkaisuna, että lakiesityksessä on pitäydytty nykyisissä vaatimuksissa osakekirjan turvapainatuksesta ja antamisesta osakkeenomistajalle. Sanotuista vaatimuksista luopuminen vaikeuttaisi ratkaisevasti asunto-osakkeiden luovuttamista ja käyttöä vakuutena.

2 momentti. RAKLI ja ASRA huomauttavat, että 6 §:n 2 momentissa mainitaan, että osakekirja saadaan antaa, kun yhtiö ja osake on rekisteröity. Asunto-osakeyhtiöissä ei kuitenkaan rekisteröidä osakkeita vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiöissä. Esityksessä tulisi ainakin selventää, mitä rekisteröimisellä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiöissä.

## **2:7 § Osakekirjan sisältö**

2 momentti. Asianajajaliiton sekä YM:n mukaan säännöksen luettelosta puuttuu ”muu tila”, johon osakeryhmä (tai osake) oikeuttaa.

YM:n mielestä osakkeenomistajan ja/tai sellaiseksi ehkä ryhtyvän on syytä tietää, minkä tilojen hallintaan osakkeet oikeuttavat ja mitkä tilat siis ovat osakkeenomistajan vastuulla. 7 §:n perussäännöstä osakkeenomistajan oikeuksista ja velvollisuuksista tulisi tarkistaa ja saattaa linjaan muiden säännösten, kuten 4 luvun 2 §:n kanssa. Momentin 4 kohdassa ei ole huomioitu sitä, että myös muu laki eikä vain yhtiöjärjestys saattaa velvoittaa ottamaan osakkeeseen lunastuslausekkeen.

## **2:10 § Muut osakeoikeuksiin liittyvät todistukset**

TuY:n mukaan asunto-osakeyhtiössä omien osakkeiden hankinta tai lunastus tapahtuu lähtökohtaisesti aina suunnatusti, minkä vuoksi asunto-osakeyhtiössä ei ilmeisesti voida käyttää mietinnössä mainittuja (s. 64) myyntioikeustodistuksia, joita laskettaisiin liikkeeseen osakeomistusten suhteessa.

## **2:11 § Velkakirjalain säännösten soveltaminen osakekirjaan ja muihin todistuksiin**

TuY:n oikeustieteellisen tiedekunnan mielestä lakiehdotuksen 2 luvun 11:sta seuraa, että asunto-osakkeiden luovutukseen sovelletaan entiseen tapaan velkakirjalain 22 §:n säännöksiä. Ei ole kuitenkaan itsestään selvää, että arvopaperioikeudellisen säännön noudattamiselle asunto-osakkeiden vaihdannassa olisi riittävän painavia syitä, kun otetaan huomioon tuollaisesta säännöstä luovutuksensaajille aiheutuvat riskit.

## **2:12 § Osakeluettelo**

Rakennusteollisuuden mukaan pykälä ja sen perusteluiden esimerkit ovat epäselviä. Lausetta ”esimerkiksi luotettava irtolehti- tai korttijärjestelmä tai luotettava automaattinen tietojenkäsittelyjärjestelmä” ehdotetaan poistettavaksi.

Asianajajaliiton mielestä lain jatkovalmistelussa voisi olla hyvä kiinnittää huomiota henkilötunnuksen esittämisen tarpeellisuuteen. Lisäksi voitaisiin arvioida sitä, olisiko ehdotetun lain 2 lukuun tarpeen sisällyttää säännös osakasluettelon laatimisesta ja siihen merkittävistä tiedoista.

YM pitää hyvänä sitä, että 12 §:n 1 momentin 5 kohta on kirjoitettu huomioiden aravarajoitukset.

## **2:13 § Saannon merkitseminen osakeluetteloon**

YM:n mielestä 13 §:ssä on otettu huomioon merkintää estävinä rajoituksina vain 5 §:ssä tarkoitetut lunastusoikeudet. Säännös voisi kuulua esim. ”jos osakkeeseen

kohdistuu 5 §:ssä tarkoitettu tai muusta laista johtuva lunastusoikeus, merkintää ei saa kuitenkaan tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä".

## **2:14 § Luettelo osakkeen aiemmista omistajista**

TuY:n mielestä ehdotettu vanhojen omistajatietojen säilyttämisen rajoitus on tarpeettoman jyrkkä. Kyseisillä tiedoilla voi toisinaan olla myös oikeudellista merkitystä vielä määräajan päättymisen jälkeen. Tietojen säilyttämistä ja käyttämistä ei liene syytä ainakaan kieltää. Ylipäätään saman luvun 14 §:n kymmenen vuoden säännös on ristiriidassa säännöksen perustelujen kanssa ottaen huomioon sen, että yksi osakkeenomistaja voi omistaa osakkeet hyvinkin yli kymmenen vuotta.

## **3 luku. Yhtiövastike**

### **3:2 § Yhtiövastikkeella katettavat menot**

*EK, Teosto ja Kopiosto kannattavat ehdotusta, jonka mukaan kaikkien tavanomaisten asumispalveluiden kustannukset voidaan kattaa yhtiövastikkeella. EK:n mukaan säännöksen toimivuutta pitäisi kuitenkin seurata tavanomaista tarkemmin. Teosto ja Kopiosta kannattavat vastikesäännösten selventämistä erityisesti ohjelma- ja operaattoripalveluiden kustannusten kattamisessa noudatettavan käytännön selventämiseksi. KTM, Energiamarkkinavirasto ja Kuluttajavirasto kiinnittävät huomiota ehdotuksen ja sähkömarkkinalain suhteeseen. KTM:n ja Energiamarkkinaviraston mukaan sähkön vastikerahoitteinen yhteishankinta tulisi nimenomaisesti rajata ehdotuksen ulkopuolelle.*

EK:n, Teoston ja Kopioston mukaan ehdotus siitä, että kaikkien tavanomaisten asumispalveluiden aiheuttamat kustannukset voidaan kattaa yhtiövastikkeella (3 luvun 2 § ja 6 luvun 32 §) on huomattavasti selkeämpi kuin voimassa olevan lain hankala jaottelu esimerkiksi yhtäältä infrastruktuuriin ja toisaalta palveluihin. EK:n mukaan ratkaisu sisältää kuitenkin riskin siitä, että yhtiöiden yhteishankinnat lisääntyvät ja siten osakkaille aiheutuvat kustannukset kasvavat. Säännöksen käytännön toimivuutta tulisikin seurata tavanomaista tarkemmin.

Kopiosto ja Teosto puolestaan kannattavat työryhmän ehdottamia nimenomaisia säännöksiä yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnan kulujen kattamisesta yhtiövastikkeella. Tämä on perusteltua, koska käytännössä yhtiöt ovat jo nyt huolehtineet vastikevaroilla muun muassa perinteisistä tietoliikennepalveluista (tv- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Kopioston mielestä on perusteltua, että oikeustilaa selvennetään tältä osin vallitsevaa käytäntöä vastaavaksi. Tv-palveluista aiheutuvien maksujen kattaminen yhtiövastikkeella osakkeen omistajille edullisempi vaihtoehto kuin se, että osakas sopisi näistä palveluista itsenäisesti palveluntarjoajan kanssa. On huomattava myös, että tavanomaisista tv-palveluista aiheutuvien maksujen vastikevaikutus on varsin vähäinen. Teoston mukaan lainsäädännön selventäminen ja asunto-osakeyhtiön liikkumavaran ja mahdollisuuksien laajentaminen tältä osin on tervetullutta. Teosto pitää tärkeänä, että lainsäädäntö kansalaisten asumismuodosta riippumatta tukee ajanmukaisten tietoliikenneyhteyksien

hankintaa ja käyttöä siten, että palvelujen saatavuus on helppoa ja sujuvaa. Ajankuvaiset tietoliikennepalvelut ovat nyky-yhteiskunnassa hyvin tärkeä, useimmille kansalaisille jo välttämätön hyödyke. Ehdotetun säännöksen edellyttämä välttämättömyyskriteeri näyttäisi siten täyttyvän ongelmitta. Mutta jotta uusi laki täyttäisi tarkoituksensa ja siis helpottaisi ja jopa innostaisi asunto-osakeyhtiöitä hankkimaan laajakaista- ja muita tietoyhteiskuntapalveluita osakkailleen, tulisi myös tavanomaisuutta arvioida pikemminkin suhteessa palvelun yleisyyteen ja käyttöintensiiviteettiin asunto-osakeyhtiöissä kuin suhteessa sen hankinnan tämän hetkisiin rahoitusjärjestelyihin yhtiöissä. Asiaa olisi vielä hyvä tarkastella yksityiskohtaisemmin työryhmän ehdotuksen jatkovalmistelussa. Teoston mukaan asunto-osakeyhtiö voi tekijänoikeuslainsäädännön perusteella olla suojattujen aineistojen, kuten televisiokanavien tai muiden ohjelmajärjestelmien jakelijan tai välittäjän roolissa. Nyt ehdotetulla sääntelyllä ei voi eikä pidä olla vaikutuksia niihin velvoitteisiin ja vastuisiin, joita yhtiö ottaa kantaakseen tekijänoikeudellisen sääntelyn nojalla tai joita sille tällä perusteella voi syntyä.

Kopioston mukaan ehdotuksen valossa ei kuitenkaan ole yksiselitteisen selvää, kuuluvatko perinteiset tietoliikennepalvelut kaikkien osakkeenomistajien rahoittaman uudistuksen (lain 6 luku, 32 §) piiriin. Näin ollen epäselväksi jää, voiko yhtiökokous tehdä päätöksen näiden palveluiden hankinnasta lain 6 luvun 26 §:n tarkoittamassa enemmistöpäätösmenettelyssä. Kopioston mukaan oikeustilan tulisi asunto-osakeyhtiöiden sujuvan päätöksentekomenettelyn näkökulmasta olla tältä osin täysin selvä. Ottaen huomioon sen, että kyseiset palvelut kuuluvat nykyaikaiseen asumiseen (lain 6 luvun 32 §:n 3 kohdan kriteeri) ja että yhtiöt rahoittavat kyseiset palvelut käytännössä vastikevaroin (lain 6 luvun 32 §:n 3 kohdan kriteeri), Kopiosto esittää, että vähintään lain perusteluihin lisätään maininta perinteisten tietoliikennepalveluiden kuten tv- ja operaattoripalveluiden (mukaan lukien ohjelma- ja tekijänoikeusmaksut) kuulumisesta lain 6 luvun 32 §:n tarkoittamiin palveluiden piiriin.

KTM ja Kuluttajavirasto suhtautuvat sähkön yhteishankintaan asunto-osakeyhtiöissä periaatteessa myönteisesti, mutta tuovat samalla esille yhteishankinnan ja sähkömarkkinalain 25d §:n 4 momentin välillä syntyvän ristiriitatilanteen.

Kuluttajaviraston mukaan ehdotuksessa jää jonkin verran epäselväksi, mikä on ehdotetun sähkön yhteisostoa koskevan säännöksen suhde sähkömarkkinalain em. sähköntoimittajan valinta-oikeutta koskevaan säännökseen ja miten mahdollisessa ristiriitatilanteessa toimittaisiin, jos yhtiö tekee samanaikaisesti päätöksen yhteishankinnasta.

Energiamarkkinavirasto katsoo, että sähkön vastikerahoitteinen yhteishankinta mahdollisuus tulee selväsanaisesti jättää ehdotetun 3 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdan ulkopuolelle tai vähintäänkin säännösten ristiriitaan on otettava selkeästi kantaa perusteluissa. Ehdotettu säännös on ristiriidassa sähkömarkkinalain 25 d § 4 momentin kanssa (asukkaan mahdollisuus valita oma sähköntoimittajansa) ja energiapoliittisten tavoitteiden kanssa (uusiutuvien energia-lähteiden käytön edistäminen ja sähkön säästö). Lisäksi ehdotuksesta aiheutuisi käytännön sovelta-

misongelmia silloin, kun osakkailla on eri aikoina päättyviä määräaikaista sopimuksia. Energiamarkkinavirasto ei sinänsä vastusta sähkön yhteishankintaa silloin, kun se hankinta järjestetään vapaa-ehtoisuuden pohjalta siten, että yksittäinen osakas voi yhä valita muunkin sähkön toimittajan kuin asunto-osakeyhtiön tai sen osoittaman. Tällaisissa yhteishankinnoissa voidaan hyödyntää 2 §:n 2 momenttia sopimukseen perustuvan saatavan perimisestä vastikkeen tavoin.

KTM:n mielestä sähkön sulkemista kategorisesti pois yhteishankinnan piiristä asunto-osakeyhtiölakiin otettavalla erityissäännöksellä voitaisiin pitää oikeudellisessa mielessä selkeimpänä ratkaisumallina, mutta ottaen huomioon mahdollisuus yhteishankinnan muodossa tapahtuvaan tehokkaaseen kilpailutukseen tämä vaihtoehto ei liene erityisen mielekäs.

YM:n mukaan 2 §:n 3 momentin säännös sinällään on kohdallaan, mutta myös isännöitsijätodistuksesta tulisi käydä ilmi, jos osakkeita rasittaa momentissa tarkoitettu käyttömaksu tai yhteishankintasopimuksen rahoitusosuus. Isännöitsijätodistusta koskevaa 7 luvun 27 §:ää tulisi siten täsmentää

### **3:3 § Erilaiset yhtiövastikkeet**

Kiinteistöliiton, RAKLI:n, ASRA:n ja HTM Tähtisen mielestä ehdotuksessa käytetty termi rahoitusvastike tulisi korvata termillä pääomavastike. Terminologian olisi hyvä olla yhdenmukainen suhteessa kirjanpitosääntelyyn ja -käytäntöön (ks. KPA 1:4.3 § ja Kirjanpitolautakunnan yleisohje).

### **3:4 § Yhtiövastikkeen maksuperuste**

Rakennusteollisuuden, YM:n ja Vantaan KäO:n mukaan osakelukumäärä tulee säilyttää maksuperusteiden esimerkkiluettelossa.

Rakennusteollisuuden mukaan perustelu (s. 70) jonka mukaan ”osakkeiden lukumäärä ei käytännössä ole yleensä yhtä sopiva yhtiön menojen jakoperuste kuin lattia-ala”, on virheellinen. Osakkeiden lukumäärään voidaan jyvittää myös osakshallinnassa olevat tilat, jotka eivät sisälly yhtiöjärjestykseen merkittävään huoneistoalaan ja näin ollen saada suoraan vastikkeen maksuvelvollisuus myös näiden tilojen osalta. ”Lattia-ala” ei ole virallinen termi. Myöskään Vantaan käräjäoikeus ei näe perusteita osakkeiden lukumäärän poistamiseen esimerkkiluettelosta, sillä sitä käytetään yleisesti perusteena ja se on lattia-ala sopivampi jakoperuste erityisesti silloin kun huoneistopinta-alat eivät pääty täysiin neliöihin.

Asianajajaliitto katsoo, että luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus voi olla ongelmallinen erityisesti ns. vesimaksun osalta. Jatkovalmistelussa voisi olla tarpeen arvioida sitä, pitäisikö vastikeperusteena säätää erikseen ns. vesimaksun sallittavuudesta, ja/tai osakkeenomistajalle tai muulle huoneistossa asuvalle asettaa lain tasolla velvollisuus ilmoittaa huoneistossa asuvista tai muuten pitkäaikaisesti oleskelevista henkilöistä suoraan yhtiölle.

Rakennusteollisuuden mukaan perusteluissa käytetty ”lattia-ala” ei ole virallinen termi, ja sitä pyydetään tarkistamaan.

### **3:5 § Rakennuksen tai huoneiston tuhoutuminen**

TuY:n mukaan tuhoutumista koskevat säännökset ovat puutteelliset. Niistä ei käy ilmi, mihin tasoon asunto-osakeyhtiön on tuhoutunut rakennus tai huoneisto on rakennettava. Rakennuksen tuhoutumisen seurauksia koskevia säännöksiä ja niiden tarkoituksenmukaisuutta olisikin syytä pohtia tarkemmin jatkovalmistelussa.

Kiinteistöliiton mielestä tämän pykälän tai 6 luvun 38 §:n perusteluihin tulisi ottaa selvyyden vuoksi käytännön esimerkkejä tuhoutumistilanteiden arvioinnista oikeuskäytännöstä. Oikeuskäytäntö ja oikeuskirjallisuudessa esitetyt kannanotot vastikevapautuksesta ovat vaihdelleet hyvinkin paljon.

### **3:6 § Maksuvelvollisuuden alkaminen**

RAKLI ja ASRA huomauttavat, kuinka 6 §:n mukaan velvollisuus maksaa yhtiö-vastiketta alkaa, kun osake on rekisteröity. Asunto-osakeyhtiöissä osakkeita ei rekisteröidä vastaavalla tavalla kuin osakeyhtiöissä.

### **3:7 § Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä**

TuY:n mielestä pykälä on epäselvä. Ehdotuksen 1 momentin mukaan osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta ja 3 momentissa tarkoitettua maksusta. Tiedekunnan mukaan maksut tulisi lisätä 2 momenttiin saatavien turvaamiseksi. Tällä lisäyksellä 7 § on kannatettava.

Kiinteistönvälittäjäliitto ja YM katsovat, että vastuun enimmäismäärää ei välttämättä tulisi pidentää 3 kuukaudesta 6 kuukauteen (2 momentti).

Kiinteistönvälittäjäliitto pitää hyvänä ehdotusta, jonka mukaan uusi omistaja ei olisi vastuussa sellaisesta ennen isännöitsijäntodistuksen päiväystä erääntyneestä velvoitteesta, jota ei ole mainittu todistuksessa. Toisaalta liitto ei ole täysin vakuuttunut siitä, että uuden omistajan vastuun enimmäismäärää olisi tarpeen lisätä ehdotetulla tavalla. Asunto-osakkeiden vaihdannan kannalta on tärkeää turvata, ettei uuden omistajan vastuun enimmäismäärä aiheuta kaupankäynnin osapuolille yllätyksiä.

YM:n mielestä nykyinenkin noin kolmen kuukauden ajan ennen omistusoikeuden siirtoa kattava vastuu edellisen omistajan maksamattomista ja erääntyneistä yhtiö-vastikkeista ja muista maksuista yhtiölle on riittävä.

Kiinteistönvälittäjäliitto kannattaa 3 momenttiin ehdotettua säännöstä, jonka mukaan uusi omistaja vastaa vain sellaisesta ennen isännöitsijäntodistuksen päiväystä erääntyneestä velvoitteesta, joka on mainittu todistuksessa

## II OSA Kunnossapitovastuu ja muutostyöt

### 4 luku. Kunnossapitovastuu

#### Yleistä luvusta

Kiinteistöliiton, RAKLI:n, ASRA:n, Kiinteistönvälittäjäliiton ja KKK:n mielestä kunnossapidon ja muutostyön välistä rajanvetoa pitäisi tarkentaa jatkovalmistelussa.

Lausunnonantajien mukaan rajanveto vaikuttaa lakiehdotuksen muiden säännösten soveltamiseen, kuten kysymykseen siitä, kuka viime kädessä vastaa osakkaan rakennustyön valvomisesta yhtiölle aiheutuvista kuluista. Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota myös siihen, että rakennustoimenpide voi olla osittain kunnossapittoa ja osittain muutostyötä.

Vantaan KäO:n mielestä otsikon tulisi olla samassa muodossa lakitekstissä ja perusteluissa. Kannanotot eivät ole kaikin osin täysin selkeitä ja tekstin luettavuutta olisi vielä pyrittävä parantamaan ja selventämään niitä periaatteita, joiden mukaan vastuunjako ratkeaa.

HYn mukaan kunnossapittoa koskevat muutosehdotukset parantavat voimassa olevan lain aikana teknologisen ja muun kehityksen väistämättä mukanaan tuomien ongelmien ratkaisemista. Tampereen KäO:nn mielestä kunnossapitovastuuta koskevat uudistukset on perusteltu hyvin. Vuokralaisten keskusliiton mukaan kunnossapitovastuun selventäminen vaikuttaa usein myös vuokrasuhteisiin.

ARA:n mukaan kunnossapitovastuun jaon selventäminen on paikallaan.

EK katsoo, että kunnossapitovastuuseen liittyviä kysymyksiä keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä olisi jatkovalmistelussa käsiteltävä huomattavasti enemmän.

#### 4:1 § Kunnossapitovastuu ja -oikeus

TuY:n mukaan pykälän perusteluissa korostetaan erinomaisella tavalla, että pelkkä viittaus ulkopuolisen tahon julkaisemaan ja ylläpitämään kunnossapidon jakaantumista koskevaan taulukkoon ei vastaa lakia.

Henkikirjoittajayhdistyksen mukaan kaupparekisterin teknisen rajoittuneisuuden vuoksi yhtiöjärjestyksen erillisenä liitteenä olevaa karttaa ei kuitenkaan voida tallettaa järjestelmään, vaan kartasta saa jäljennöksen vain yhtiön kotipaikan maistraatin arkistosta (vrt. s.73 alaviite). Mikäli yhtiön kotipaikan maistraatista tilataan ote yhtiöjärjestyksestä, johon liittyy kartta, tämä tulee luonnollisesti liittää mukaan ilman eri pyyntöä. Henkikirjoittajayhdistys pitääkin säännöksen perusteluissa alaviitteen 9 (s. 73) sisältöä ja myös sen sanallista muotoilua epäonnistuneena. Jos joku parannus haluttaisiin saada, kaupparekisterijärjestelmää tulisi uudistaa niin, että se sallii myös muun kuin tekstimuotoisen tiedon tallentamisen.



Rakennustarkastusyhdistyksen mielestä voidaan kysyä, mitä 2 momentin ”välttämättömällä korjaustyöllä” tarkoitetaan. Lienee kuitenkin hyvä, että korjaustyön välttämättömyyden arviointi jää viime kädessä oikeuskäytännön varaan.

Kiinteistöliiton mielestä 3 momentin perusteluja voitaisiin tarkentaa (sivu 74). On selvää, että osakkaalla on oltava periaatteessa oikeus päättää huoneistonsa sisäosien tasosta ja kieltää huoneistossaan täysin tarpeeton työ. Esityksessä tulisi kuitenkin korostaa selvemmin yhtiön oikeutta suorittaa osakkaan vastuulle kuuluva kunnossapitotyö yhtiön korjaushankkeen yhteydessä osana korjaushanketta. Tällaisessa tilanteessa osakkaan kieltäytymisestä saattaisi aiheutua yhtiön rakenteille vaaraa tai haittaa. Esimerkiksi putkiremontin yhteydessä yhtiö ei voisi jättää osakkaan märkätilaa pinnoittamatta. Tätä voidaan perustella myös sillä, että käytännössä urakoitsijat ovat kieltäytyneet vastaamasta putkiremontin yhteydessä vesieristeistä, mikäli joku muu taho asentaa pinnoitteen ja vesieriste tämän seurauksena saattaa vioittua. Edellä mainittu tilanne on käytännössä yleinen ja se perustuu houkutukseen saada kotitalousvähennys. Osakas voisi luonnollisesti kieltää yhtiön valitseman pinnoitteen asentamisen, jos erimielisyys koskee pinnoitemateriaalin (esim. laatan) laatua tai väriä ja valita muun pinnoitteen, jos hän on valmis korvaamaan siitä mahdollisesti aiheutuvan lisäkustannuksen.

#### **4:2 § Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu**

Kiinteistöliiton mukaan pykälän perusteluihin tulisi lisätä esimerkkejä osakkaan ja yhtiön vastuulla olevista osista. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta, jonka mukaan yhtiö vastaa perusjärjestelmistä. Rakennusteollisuuden mukaan ehdotusta pitäisi täydentää uustuotantoa koskevalla erityissäännöksellä.

Kiinteistöliiton mielestä perusteluihin tulisi lisätä esimerkkiluettelo osakkaan vastuulla olevista huoneiston sisäpuolisista osista kuten pinnoitteet, kiintokalusteet ja sisäpuoliset laitteet. Pykälä perusteluihin olisi syytä luetteloida yhtiön vastuulle kuuluvia rakenteita ja eristeitä, joiden vastuut yleisimmin tulevat yhtiön ja osakkaan välisessä suhteessa arvioitavaksi esiin. kylpyhuoneitilojen lattiakaivo, korokerengas tai jopa silikonisaumat. Liitto pitää hyvänä sitä, että perusjärjestelmät kuuluvat kokonaisuuksina yhtiön vastuulle.

Rakennusteollisuuden mukaan perustelujen sivulla 78 on sanottu seuraavaa: ”Uudisrakennuksessa jo ennen huoneiston luovuttamista tehtävät ylimääräiset tai normaalivarustuksesta poikkeavalla tavalla tehdyt asennukset eivät kuulu yhtiön vastuulle, mikäli niiden kunnostamiskustannukset ovat huomattavasti suuremmat kuin standardivarustuksen”. Ajatus on selkeä ja oikeudenmukainen ja se pitäisi muotoilla suoraan lakiin.

Rakennusteollisuuden mukaan on harvinaista, että yhtiön vastuulle jääviin rakennuksen osiin kohdistuvia muutos- ja lisätöitä olisi niin paljon, että alkuperäistä tasoa on vaikea määrittellä. Yleisimmin rakenteisiin tehtävistä muutoksista lattialämmitys on sellainen, että on yleensä melko helppo todeta, kuuluuko se keskiverstovarustukseen vai ei.

Rakennusteollisuuden mukaan erillinen säännös uudistuotannon osalta olisi tarpeellinen. Ilman säännöstä pykälätasolla säädettäisiin vain yhtiön teettämistä tai hyväksymistä muutostöistä ja niiden vaikutuksista. Tällöin jäisi tulkinnanvaraiseksi se, mitä hyväksyntä ja valvonta tarkoittavat rakentamisvaiheessa, kun yhtiö, urakoitsija ja osakas ovat yleensä käytännössä sama taho. Rakennusteollisuuden mukaan osakkaan ja yhtiön välistä kunnossapitovastuuta voisi vieläkin selkeyttää ja konkretisoida sekä lain tasolla että perusteluissa. Lain tarkoitus on nähtävästi se, että osakas vastaa lattia-, seinä- ja kattopinnoitteista ja kiintokalusteista. Epätietoisuutta yhtiöissä aiheuttavat usein esimerkiksi hanat, wc-istuimet, patterit ja kiinteistön LVIS- verkoston toimintaan kuuluvat, huoneistoissa olevat laitteet tai säätimet.

#### **4:3 § Yhtiön kunnossapitovastuu**

Kiinteistöliiton, Kiinteistövälittäjäliiton ja TuY:n mielestä pitäisi selventää yhtiön velvollisuutta saattaa ennalleen yhtiön toimenpiteen vuoksi vaurioitunut, osakkaan vastuulla oleva huoneiston osa. Kiinteistöliitto, Rakennusteollisuus, Asianajajaliitto, TuY ja Tähtinen kaipaavat selvennystä sen suhteen, milloin yhtiö on vastuussa osakkaan teettämän muutoksen kunnossapidosta.

Kiinteistövälittäjäliiton mukaan 2 momentin perusteluissa tulisi tarkentaa, mitä tilojen ennallistamisella tarkoitetaan. On tärkeää, että käsite vaurioituneiden tilojen ennalleen saattamisesta ei aiheuttaisi vastaavia tulkintaongelmia kuin nykyisin käytössä oleva käsite alkuperäisestä tasosta. Yhtiön velvollisuutta saattaa osakkeenomistajan hallinnassa olevan vaurioituneen tilan sisäosat ennalleen tulisi täsmentää siten, että yhtiö ei olisi velvollinen ennallistamaan tilaa, jos huoneistossa käytetyn pinnoitteen ennallistamiskustannukset ovat ratkaisevalla tai olennaisella tavalla suuremmat kuin muissa huoneistoissa käytettyjen pinnoitteiden ennallistamiskustannukset.

Kiinteistöliitto kaippaa täsmennystä siihen, mihin tasoon yhtiön tulee saattaa osakkeenomistajan hallinnassa olevat sisäosat yhtiön kunnossapitotyön yhteydessä. Perusteluissa voisi esim. selkeästi viitata alkuperäiseen tasoon tai yhtiön saattamaan tasoon tai mainitsemalla kiinteistöalalla oikeuskäytännössäkin vakiintuneita termejä sisustuksellinen lisäys tai lisärakenne. Perusteluihin lisättäneen myöhemmin tältä osin myös yhtiön ennalleensaattamisvelvoitteesta syntynyttä oikeuskäytäntöä.

Rakennusteollisuuden mielestä 2 momentin ensimmäinen lause vaikuttaa turhalta.

Vaikka TuY kannattaakin ”samantasoisuus”-termistä luopumista, siitä seuraa ongelmia ehdotetun 2 ja 3 momentin soveltamisessa. Yhtiön suorittaessa kunnossapitovastuutaan se voi aiheuttaa vaurioita osakkeenomistajien hallinnassa oleville tiloille. Tällöin yhtiön tulisi palauttaa huoneisto yhtiössä sovittuun samantasoisuuteen asti. Asiasta olisi hyvä säätää laissa. Yhtiön huolehtiessaan omasta kunnossapitovastuustaan, josta aiheutuu samalla vahinkoa osakashallinnassa oleville tiloille, olisi yhtiön ennallistamisvastuu rajattava ns. normaalivarustuksen tasolle, kuten yleisperusteluiden s. 25 on mainittu (ks. myös 4:3.4 § ja KKO 2003:80). Yh-

tiöllä ei siis tulisi olla velvollisuutta saattaa tiloja ennalleen, kuten yksityiskohtaisen perusteluiden s. 77 on todettu. Tämän normaalitason tulisi katsoa sisältävän myös yhtiön mahdollisuuden toteuttaa omaa kunnossapitovastuutaan siten, että yhtiö voi toteuttaa vastuunsa puitteissa myös vähäisiä muutoksia osakashallinnassa oleviin tiloihin, jos ne ovat kunnossapitovastuun toteuttamisen kannalta välttämättömiä. Tällaisen puuttumisen tulee kuitenkin olla mahdollisimman vähäistä ja sallittua ainoastaan välttämättömissä tapauksissa.

TuY:n mukaan 3 momentista saa sen kuvan, että kunnossapidon taso on se taso, mikä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muilla sen kaltaisilla järjestelmillä oli sillä hetkellä, kun yhtiö ne oli alunperin asentanut tai hyväksynyt vastuulleen (vrt. 4 momentti), eli esimerkiksi 1800-luvun lopun taso. Tätä säännöksellä ei kuitenkaan voida systemaattisesti tarkoittaa, vaan taso määräytyisi ehdotuksen luvun 1 §:n 4 momentin perusteella hyvän rakennustavan mukaisesti. Vaatimus olisi siis korkeampi kuin samantasoisuusvaatimus.

Asianajajaliiton ja HTM Tähtisen mielestä 4 momentin sanamuoto ”vastaa yhtiön toteuttamaa tai hyväksymää” voi olla ongelmallinen. Asianajajaliiton mukaan ongelmia voi syntyä, jos yhtiö ei yksittäistapauksessa hyväksykään tiettyä toimenpidettä. Tähtisen mukaan siitä, että yhtiö voi joutua vastuuseen osakkaan asennuksesta, jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa, seuraisi käytännössä, että isännöitsijältä kuluu entistä enemmän aikaa – ja yhtiöltä varoja - osakkaiden remonteja valvontaan.

Kiinteistöliiton mielestä momentin sääntelyn tulee perustua ehdottomasti siihen, että yhtiöllä on vastuu osakkeenomistajan asennuksesta vain, mikäli yhtiö on sen osakkeenomistajan muutostyöilmoituksen perusteella päätöksellään todennut vastaavan yhtiön toteuttamaa asennusta tai nimenomaisesti hyväksynyt asennuksen vastuulleen. Yhtiön myönteistä vastausta muutostyöilmoitukseen ei sellaisenaan voida pitää osoituksena tahdosta ottaa asennus yhtiön kunnossapitovastuulle. On huomattava, että yhtiö ei voi kieltää osakkaan kunnossapito- tai muutostyötä, jos toimi ei aiheuta haittaa. Mikäli osakkaan toimenpide vastaa yhtiön järjestelmää, ei yhtiö luonnollisesti voisi perustella kieltäytymistään. Liitto huomauttaa lisäksi, että perusteluista (s. 78) saa sellaisen käsityksen, että vaikka yhtiö hyväksyisi osakkeenomistajaa teettämän lisäyksen tai tasonparannuksen, yhtiö ei vastaa kunnossapidon aiheuttamista merkittävistä lisäkustannuksista. Edellä mainittu päätelmä on liiton mielestä lain sanamuodon vastainen.

Rakennusteollisuuden mukaan säännöksen perusteluissa on todettu, että yhtiön vastaa hyväksymistään töistä vain perustasoon asti. Tämä ei käy ilmi itse säännöksestä, jonka mukaan yhtiö vastaa asennuksesta, joka vastaa yhtiön toteuttamaa tai hyväksymää toimenpidettä.

TuY:n mukaan parvekkeen kunnossapitovastuuta koskeva 5 momentin erityissäännös on sinänsä perusteltu. Ehdotettu erityissäännös on kuitenkin ongelmallinen. Sitä ei ole perusteltu yksityiskohtaisesti ehdotuksen 4 luvun perusteluissa vaikka 1 luvun 3 § 2 momentin perusteluissa on näin todettu. Säännösehdotuksen perusteluja on syytä tarkentaa.

#### **4:4 § Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstään**

Kiinteistöliitto toivoo, ettei säännöksen perusteluja paisuteta enää nyt esitetystä. Perusteluihin tulisi silti kirjata selkeästi, onko 1) osakkaan vastuulle kuuluvien sisäosien korjaaminen entisenlaiseksi kunnossapitoa; 2) osakkaan vastuulle kuuluvien sisäosien korjaaminen uusimalla pinnoite muutostyötä (vai kunnossapitoa) sekä 3) osakkaan vastuulle kuuluvien sisäosien uusiminen esteettisistä syistä muutostyötä.

Kiinteistöliiton mukaan yhtiön tai toisen osakkaan oikeus kieltää kunnossapitotyö tulisi säädellä varsinaisessa pykälätekstissä ja säätelyn tulisi olla samanlainen kuin muutostyötä suoritettaessa. Jos osakkeenomistajan työhön liittyy sekä kunnossapitoa että muutostyötä, koko työhön tulisi soveltaa muutostyötä koskevia säännöksiä. Kyseisessä kunnossapitoa koskevassa luvussa ei ole kuitenkaan lainkaan säännelty (vrt. 5 luvun 3 § muutostyö) yhtiön oikeutta kieltää tai asettaa ehtoja kunnossapitotyölle, jos kunnossapitotyö suunnitellaan tai tehdään virheellisesti. Yhtiö ei siis voisi kyseisen kunnossapitotyötä käsittelevän luvun säätelyn mukaan kieltää työtä, mutta voisi saman luvun 7§ nojalla myöhemmin korjata (asennuksen jälkeen) tilanteen käyttämällä oikeuttaan kunnossapitotyöhön osakashallinnassa olevassa tilassa.

Kiinteistöliiton, RAKLI:n ja ASRA:n mukaan perustelujen (sivulla 79) esimerkiksi (muovimaton vaihtaminen parketiksi jne.) on kyse muutostyöstä. Osakkaan ilmoittaessa parketin muuttamisesta, yhtiö voisi ilmoituksen perusteella 4 § 3 momentissa kerrotun tavoin arvioida noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja aiheuttaako työ haittaa tai vahinkoa. RAKLI:n ja ASRA:n mukaan on tarkoituksenmukaista, että valvontakulut osakkaan kunnossapitotyöstä jäävät taloyhtiölle. Perusteluissa olevien esimerkkien vuoksi on kuitenkin epäselvää, milloin on kysymys kunnossapitotyöstä ja milloin muutostyöstä. Epäselvyys voi johtaa riitoihin valvontakulujen jaosta.

Asianajajaliiton mukaan jatkovalmistelussa voisi olla tarpeellista harkita ehdotetun 2 momentin muuttamista siten, että osakkeenomistajalla olisi velvollisuus ilmoittaa jopa kaikista kunnossapitotöistä yhtiölle. Kaikista töistä ilmoittaminen mahdollistaisi yhtiön paremman kontrollin ja selkeyttäisi vastuunjako.

ARA:n mukaan osakkaalle ehdotettava velvollisuus ilmoittaa etukäteen esimerkiksi rakenteisiin vaikuttavista kunnossapitotöistä on paikallaan, sillä näin voitaneen vaikuttaa esimerkiksi kosteusvahinkojen syntymiseen.

#### **4:8 § Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa**

Kiinteistöliiton mielestä tämän pykälän ja 5 luvun 8 §:n soveltamisalat ovat josain määrin päällekkäiset (esimerkkinä yhtiöjärjestyksessä ravintolaksi määritetyn tilan ilmastoinnin korjaus muuttuneiden viranomaismääräysten johdosta).

HTM-tilintarkastajien mukaan perusteluissa oleva viittaus 3 luvun 5 §:ään ilmeisesti ei vastaa samassa yhteydessä selostettua asiaa.

YM:n mielestä tulisi kiinnittää huomiota siihen, että tässä pykälässä ei ole otettu kantaa siihen, kenen kustannuksella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa tehtävät kunnostustyöt tehdään. Ehdotusta 1 momentiksi olisi siten täydennettävä ja säädettävä kustannusvastuu osakkeenomistajalle, kuten ilmeisesti on tarkoitettu. Ehdotus 1 momentiksi: ”Yhtiön suostumuksella osakkeenomistaja voi tehdä kustannuksellaan muutoksia myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa”.

#### **4:9 § Kunnossapitotyön valvonta**

Kiinteistöliiton mielestä perusteluteksti ei vastaa pykälätekstiä niiltä osin kun ”yhtiö ei olisi velvollinen valvomaan kunnossapitotyötä, joka aiheuttaa haittaa vain toiselle osakkaalle” (s.85). Liiton mukaan kunnossapitotyön valvonta pitäisi keskittää yhtiölle ja yhtiöllä tulee olla velvoite valvoa rakennuksen omistajana myös toisen osakkaan etua eikä osakkaita voida jättää riitelemään keskenään. Lisäksi herää kysymys mikä voisi olla sellainen kunnossapitotyö, jonka voisi katsoa aiheuttavan haittaa vain toiselle osakkaalle. Kun kysymys on nimenomaan osakkaan vastuulle kuuluvien osien kunnossapitotöistä, on perusteltua, että osakas vastaa myös niiden valvonnan aiheuttamista kohtuullisista kustannuksista. Muussa tapauksessa tämä voi johtaa riitatilanteisiin valvontakustannusten korvaamisessa, kun osapuolten välillä on erilainen käsitys osakkaan toimien luonteesta - muutostyö vai kunnossapitotyö.

### **5 luku. Muutostyöt**

#### **Yleistä luvusta**

Kiinteistönvälittäjäliiton, Kiinteistöliiton ja KKK:n mukaan olisi syytä kiinnittää huomioita tarpeeseen määritellä muutostyön käsite tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi. Rakennusteollisuuden ja KKK:n mielestä 5 lukua tulee jatkovalmistelussa tarkastella myös rakennusvaiheen kannalta. EK:n ja KKK:n mielestä jatkovalmistelussa tulisi arvioida, miten asunto-osakeyhtiökäytäntöön perustuvat säännökset toimivat lain soveltamisalaan kuuluvassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä.

HYn mukaan muutostöitä koskevat ehdotukset parantavat voimassa olevan lain aikana teknologisen ja muun kehityksen väistämättä mukanaan tuomien ongelmien ratkaisemista.

Rakennusteollisuuden mukaan esimerkiksi ilmoitusvelvollisuutta koskevat säännökset eivät tunnu soveltuvan rakennusvaiheeseen. Rakennusteollisuus ehdottaa, että 5 lukua ei sovellettaisi ollenkaan rakentamisvaiheessa olevaan yhtiöön, johon sovelletaan asuntokauppalain 2 lukua. Luvun säännökset näyttävät parhaiten soveltuvan tilanteeseen, jossa osakkaita on useita ja jossa puhutaan jo konkreettisesti olemassa olevien tilojen muuttamisesta. Perustamisvaiheessa muutostöiden ilmoi-

tusmenettelystä aiheutuisi tarpeettomia hallintokustannuksia. Perustajaosakas tai osakkaat vastaavat joka tapauksessa kohteen virheettömyydestä yhtiötä ja osakkeenostajia kohtaan asuntokauppalaan perusteella.

Tampereen KäO:n mielestä perusparannuksia koskevat uudistukset on perusteltu hyvin.

EK:n ja KKK:n mukaan muutostöitä koskevat periaatteet voivat näyttäytyä erilaisessa valossa yhtäältä asunto-osakeyhtiössä ja toisaalta keskinäisessä kiinteistö-osakeyhtiössä, jossa harjoitetaan esimerkiksi teollista toimintaa tai joka on esimerkiksi kauppakeskus. Muutostöitä koskevan luvun valmistelussa ei ole otettu huomioon keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. On mahdollista, että samassa yhtiössä osakkeet oikeuttavat toisaalta asuntojen ja toisaalta merkittävien liiketilojen hallintaan. Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltaminen tällaisissa yhtiöissä tehtävissä muutostöissä voi osoittautua ongelmalliseksi. Jatkovalmistelussa olisi syytä vielä pohtia säännöksiä keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kannalta.

EK:n mukaan ehdotetut muutokset, jotka liittyvät hissien rakentamiseen tai vastaaviin uudistuksiin, tekevät yhtäältä yhdenvertaisuusperiaatteesta nykyistä suhteellisemmän ja toisaalta vähentävät luottamusta yhtiövastikeperusteen pysyvyyteen. Jos yhteiskuntapoliittiset syyt, kuten väestön ikääntyminen ja laitoshoidon tarpeen vähentäminen, puoltavat tällaista ratkaisua nimenomaan asunto-osakeyhtiössä tapahtuvaan hissien rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa, jää avoimeksi, millä perusteilla muutokset ulotetaan myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja muuhun asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon, joka täyttää vastaavat kriteerit.

### **5:1 § Oikeus muutostyöhön huoneistossa**

HTM-tilintarkastajien mukaan 1 §:n alusta puuttunee sana ”käyttötarkoitus”.

Asianajajaliiton mukaan ehdotetun 1 momentin sanamuotoon näyttää epähuomiossa jääneen termi ”mukaisia”. Asianajajaliitto pitää muutostöitä koskevien säännösten jakamista pienempiin osiin kokonaisuutena arvioiden perusteltuna ja hyväänä ratkaisuna.

### **5:2 § Ilmoitus muutostyöstä**

RAKLI:n ja ASRA:n mielestä perusteluissa olisi määriteltävä tarkemmin, missä tilanteissa on kyse osakkeenomistajan kunnossapitotyöstä ja missä tilanteissa osakkeenomistajan muutostyöstä. Esimerkiksi 3 momentin perusteluissa puhutaan kunnossapitotyöstä vaikka kohdassa tulisi käyttää termiä muutostyö. Samanlainen korjaus esitetään myös 7 §:n perusteluihin.

Kiinteistöliitto pitää yhtiölle keskitettyä selvitys ja valvontamenettelyä perusteltuna. Kuten Kiinteistöliitto toteaa osakkaan kunnossapitotyön valvonnan yhteydessä (4 luvun 4 §), valvonta tulisi keskittää kaikissa tilanteissa yhtiölle. Yhtiön tulisi rakennuksen omistajana valvoa myös toisen tai toisten osakkaiden etua (vrt. perustelu s. 94). Tällä voitaisiin välttää osakkaiden väliset riidat.

HTM Tähtinen katsoo, että ilmoitusvelvollisuuden huomattavaa lisälaajentamista olisi syytä harkita. Osakkaiden tietämättömyydestä ja tulkintaongelmista johtuen kaikista muutostöistä voisi edellyttää ilmoitusta. Lisäksi tulisi tarkentaa yhtiön johdon velvollisuutta dokumentoida muutoksista osakkaalle.

### **5:3 § Muutoksen kieltäminen ja ehdot**

Asianajajaliiton mielestä ehdotuksen 3 § mahdollistaa kiusantekomielessä muutostyön kieltämisen ja on siten ongelmallinen erityisesti pienyhtiöiden kannalta. Jatkovalmistelussa mietinnössä ehdotettuja säännöksiä voitaisiin muuttaa esimerkiksi siten, että osakkeenomistaja voisi ilmoittaa kantansa hallitukselle ja yhtiö päättäisi suostumuksen antamisesta. Kiinteistöliitto kysyy, voitaisiinko todeta, että kieltäminen edellyttää sitä, että työstä aiheutuu yhtiölle poikkeuksellisia ja olennaisia pysyviä lisäkustannuksia. Viittauksen esimerkit pysyvistä lisäkuluista eivät liiton mielestä ole soveltuvia (esim. pesukoneliitännän sijasta voisi olla parempi viitata uima-altaaseen).

### **5:4 § Muutostyön aloittaminen ja ilmoitusten käsittely**

TuY:n mielestä 5 luvun 4 § 1 momentin sanamuoto näyttäisi viittaavan siihen, että esimerkiksi yhtiön viivyteltyä muutosilmoituksen käsittelyssä osakkeenomistaja voisi aloittaa muutostyöt ja luottaa siihen, että yhtiö ei voi enää kieltää töitä. Ehdotuksen perustelut viittaavat kuitenkin toiseen suuntaan. Perustelujen nojalla näyttää täten siltä, että esimerkiksi yhtiön viivyteltyä epäasiallisen pitkään muutostyöilmoituksen käsittelyssä osakkaalla olisi kyllä oikeus aloittaa muutostyöt mutta yhtiöllä olisi toisaalta oikeus asian viimein käsiteltyään kuitenkin oikeus kieltää kyseiset työt. Myöskään tällainen ratkaisu ei varmasti ole ongelmaton.

Kiinteistöliiton mukaan osakkaan työn valvonta pitäisi kaikissa tilanteissa keskittää yhtiölle.

### **5:7 § Muutostyön valvonta**

Kiinteistöliiton mielestä kaikissa tilanteissa myös muutostyön valvonta pitäisi keskittää yhtiölle (ks. sama kommentti kunnossapidon osalta 4:4 §:n kohdalla). RAKLI ja ASRA huomauttavat, että säännöksen perusteluissa (s. 94 ensimmäinen virke) sana ”kunnossapitotöiden” pitäisi korvata sanalla ”muutostyön”.

### **5:8 § Muutostyö yhtiön tiloissa**

TuY:n mukaan pykälän lähtökohtana on perustelujen mukaan, että osakkeenomistaja vastaisi pykälässä tarkoitettua muutostyöstä aiheutuvista kustannuksista silloinkin, kun muutostyö on huoneiston käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan jatkamisen edellytys. Tiedekunnan mukaan osakkeenomistajalla on oltava oikeus luottaa, että huoneistoa voidaan käyttää siihen tarkoitukseen, mikä sille yhtiössä on osoitettu. Jos käyttötarkoituksen toteutuminen edellyttää hyvän rakennustavan mukaan ”parempaa” tasoa kuin yhtiön muissa huoneistoissa, yhtiön on kustannet-

tava parempi taso. Tiedekunta ei jaa työryhmän kantaa. Osakkeenomistajalla on oikeus luottaa, että huoneistoa voidaan käyttää siihen tarkoitukseen, mikä sille yhtiössä on osoitettu. Jos käyttötarkoituksen toteutuminen edellyttää hyvän rakennustavan mukaan ”parempaa” tasoa kuin yhtiön muissa huoneistoissa, yhtiön on parempi taso kustannettava. Liikehuoneistoista peritään lähtökohtaisesti korkeampaa vastiketta kuin asuinhuoneistoista. Korkeampi vastike on yhtiön perimä riskipremio liikehuoneistojen kunnossapidon korkeammista kustannuksista. Ei voida ajatella, että yhtiön perimästä riskipremiosta huolimatta osakkeenomistaja kantaa yksinään downside-riskin korkeammista kunnossapitokustannuksista. Perusteluisista (s. 96) ei ilmene, mitä haittaa yhtiölle voi aiheutua huoneiston lattia-alan vähentymisestä, ellei maininnalla tarkoiteta mahdollista riskiä pinta-alaperusteisen vastiketuoton vähentymisestä.

Tähtinen kaipaa esimerkkejä tilanteista, joissa muut osakkaat voisivat joutua osallistumaan vastikkeen kautta yksittäisen osakkaan lisäkustannusten kattamiseen.

Kiinteistöliiton mielestä 2 momentin toisen ja viimeisen virkkeen paikkaa voisi vaihtaa selvyyden vuoksi. Lause ”Sama koskee...” viittaa 2 momentin ensimmäiseen virkkeeseen. Liitto ehdottaa 3 momentin muuttamista siten, että siinä viitataan luvun 1-7 §:ään.

### **III OSA Hallinto, tilinpäätös ja varojen jakaminen**

#### **6 luku. Yhtiökokous**

##### **6:1 § Osakkeenomistajien päätöksenteko**

Kiinteistöliiton mielestä pykälän 1 momentti ei vastaa perustelutekstiä sivulla 106 siltä osin, kun kysymys on asiamiehen henkilökohtaisesta esteellisyydestä. On tärkeää, että osakas on edelleen esteellinen päättämään omasta vastuuvapudestaan.

##### **6:3 § Varsinainen yhtiökokous**

*Suurin osa lausunnonantajista kannattaa ehdotusta, jonka mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa pitäisi vuosittain käsitellä yhtiön kunnossapitotarvetta tulevana vuosina. Lausunnonantajien säännöstä ja sen perusteluita tulisi kuitenkin tarkentaa siten, ettei vaatimusta tulkita niin tiukasti, että siitä aiheutuu tarpeettomia kustannuksia yhtiölle (esim. edellytettäisiin vuosittaista kuntokartoitusta tai kuntoselvitystä vastavalmistuneessa talossa).*

Kiinteistöliitto, KKK, SVK, Kiinteistönvälittäjäliitto ja YM kannattavat sitä, että säännökset edellyttävät asunto-osakeyhtiöiltä suunnitelmallista toimintaa kunnostustarpeiden selvittämisessä. KKK:n mukaan perusteluja on kuitenkin syytä tarkistaa siten, ettei siitä saataisi käsitystä, että yhtiön olisi vuosittain hankittava koko kiinteistön kunnan kattava asiantuntijalausunto tai kuntotarkastus. Tämä joh-



taisi melkoisiin lisäkuluihin nykyiseen verrattuna. On myös epäselvää, minkälaisia vuotuisia selvityksiä säännöksen perustelujen sanamuoto edellyttäisi johdon hankkivan uudesta kohteesta. On myös epäselvää, miten vaatimusta sovellettaisiin vastavalmistuneeseen kohteeseen. Kunnossapitotarpeen selvitystä koskevat perustelut on syytä valmistella uudelleen ja korostaa suunnitelmallisuutta. Erilaisia asiantuntijalausuntoja ja kuntotarkastuksia on voitava hankkia vain tarvittaessa. Koko kiinteistön täydellinen vuotuinen kuntotarkastus on paitsi tarpeeton mutta myös suuria kustannuksia aiheuttava.

Myös Asianajajaliiton mielestä ehdotetulla tavalla muotoiltuna säännös voisi johtaa vuosittaisiin kuntotarkastuksiin hallituksen vastuun rajoittamiseksi. Tämän vuoksi säännöstä ei ehdotetun kaltaisena velvoittavana säännöksenä voida ehkä pitää kaikilta osin tarkoituksenmukaisena erityisesti pienyhtiöiden osalta.

Rakennusteollisuuden mukaan rakentamisvaiheessa olevat yhtiöt tulisi kokonaan rajata kunnossapitotarpeen selvittämistä koskevan vaatimuksen ulkopuolelle. Valmiin uuden yhtiön osalta selvitysvelvollisuutta tulisi keventää ainakin tilanteissa, joissa ei ole syytä odottaa merkittäviä korjaustarpeita. Rakennusteollisuuden jäsenyritykset ovat pyrkineet lisäämään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen huoltokirjan käyttöä lisäämällä yhtiöjärjestykseen määräyksen, jonka mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä selvitys huoltokirjan noudattamisesta ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä. Rakennusteollisuus ehdottaa, että tämä velvoite otettaisiin asunto-osakeyhtiölakiin niiden yhtiöiden osalta, joihin huoltokirja on täytynyt antaa.

Kiinteistönvälittäjäliitto ehdottaa, että kiinteistön kunnossapitotarvetta koskevat tiedot sisällytettäisiin isännöitsijäntodistukseen.

SVK:n mukaan kunnossapitotarvetta koskevalla selvitysvelvollisuudella voidaan toivottavasti edistää suunnitelmallista ja vahinkoja ennaltaehkäisevää kiinteistönhoitoa ja –kunnossapitoa.

YM:n mukaan kunnossapitotarpeen selvittämistä koskevan vaatimuksen jatkovalmistelussa tulisi ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) säännökset huoltokirjasta. YM ehdottaa, että säännökseen lisättäisiin velvollisuus antaa selvitys huoltokirjan noudattamisesta ja muista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä. Selvityksenantovelvoite koskisi niitä yhtiöitä, joita huoltokirjavelvoite koskee.

HTM Tähtinen katsoo, että kunnostustarveselvitystä koskevan säännöksen muotoilu ja perusteiden selvittely ovat osittain erittäin ongelmallisia. Säännös johtaisi pahimmillaan helposti tulehtuneisiin suhteisiin yhtiöiden johdon sisällä tai osakaskunnassa.

Vuokranantajien mukaan asunto-osakeyhtiölakiin olisi tarpeellista saada oma pykälä, jonka mukaisesti päätös yhtiön panttikirjojen panttauksesta ja yhtiölainan nostamisesta sinänsä tehtäisiin normaali enemmistöllä. Samalla tulisi kuitenkin päättää valtuuttaa kaksi henkilöä yhdessä panttaamaan panttikirjat ja nostamaan yhtiön laina, ellei yhtiöjärjestys toisin määrää tai yhtiökokous nimenomaisesti

toisin päätä. Pykälä ehkäisi lainan nostoon ja panttaukseen liittyviltä nyt ilmenneiltä väärinkäytöksiltä ja taloyhtiöille ja osakkeenomistajille syntyviä taloudellisia vahinkoja.

TuY:n mielestä yhtiökokouksessa olisi esitettävä myös toimintakertomus, vaikka sitä ei pykälän 3 momentin 1 kohdan mukaan yhtiökokouksessa vahvistettaisikaan. Myös kunnossapitotarvetta koskeva hallituksen selvitys tulisi esittää selkeyden vuoksi toimintakertomuksessa, joka tulisi siis myös esittää yhtiökokoukselle.

Toisaalta Vantaan KäO:n mukaan on kyseenalaista, onko tarpeen säätää vuosittaisesta pakollisesta kuntoselvityksestä.

RAKLI, ASRA, HTM-tilintarkastajat, PRH, TuY ja Vantaan KäO kiinnittävät huomiota siihen, että pykälän 3 momentin säädösteksti ja perustelut (s. 101) ovat vastuuvapaudesta päättämisen osalta ristiriidassa keskenään.

Pykälän 3 momentin perustelujen mukaan (s. 101) ei yhtiökokouksessa enää olisi pakko päättää vastuuvapaudesta, vaikka lakitekstin 3 kohtana on päättäminen vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle. Vastaavasti perusteluissa (s. 101–102) kohdiksi 3, 4 ja 5 nimetyt kohdat ovat lakitekstissä kohtina 4, 5 ja 6. Tällainen tarkistus heijastuu lisäksi esim. perustelujen sivulle 107, jossa käsitellään ehdotuksen 6 luvun 15 §:n säännöstä esteellisyydestä.

RAKLI:n ja ASRA:n mielestä on hyvä, että vastuuvapaudesta päätetään aina varsinaisessa yhtiökokouksessa.

#### **6:4 § Ylimääräinen yhtiökokous**

PRH:n mielestä 6 luvun 4 §:n perusteluista on selvyiden vuoksi syytä poistaa maininta hallintoneuvoston oikeudesta saada ylimääräinen yhtiökokous koolle, koska asunto-osakeyhtiössä tai asunto-osakeyhtiölain alaisessa ns. keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä ei voi olla hallintoneuvostoa.

#### **6:8 § Asiamies ja avustaja**

TuY:n mukaan 6 luvun 8 §:n perusteluihin (s. 104) voitaisiin tehdä tarkennus, että leskellä tai yhteisomistajalla voi olla äänioikeus yhtiökokouksessa, mikäli hallintaoikeuden lisäksi tälle on siirretty hallinnoimisoikeudet osakkeisiin.

#### **6:9 § Yhtiön omat osakkeet**

PRH:n mukaan 6 luvun 9 §:n perusteluissa todetaan, että oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen yhtiölle tai sen tytäryhteisölle kuuluvalla osakkeella säädetään voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 24 §:n 1 momentissa. Säännös on kuitenkin nykyisen lain mainitun pykälän 2 momentissa.

### **6:10 § Muiden osallistuminen**

Rakennusteollisuus ehdottaa, että pykälä synkronisoitaisiin asuntokauppalain 2 luvun 23 §:n tarkoituksen kanssa siltä osin, että pykälässä säädettyyn ylimääräiseen yhtiökokoukseen saisi suoraan lain nojalla osallistua myös muita kokouksen järjestämiseksi tarpeellisia perustajaosakkaan edustajia, kuin hallituksen jäsenet.

### **6:11 § Asukkaiden osallistumisoikeus**

Vuokralaisten keskusliiton mukaan asukkailla pitää olla osallistumisoikeus myös niihin kokouksiin, joissa käsitellään sellaisia muutoksia ja remonteja, jotka muutoin olennaisella tavalla vaikuttavat huoneiston käyttöön (esim. julkisivuremontti). Vuokralaiselle tulee ilmoittaa yhtiön remonteista ja muista asumiseen vaikuttavista asioista samanaikaisesti kuin yhtiön osakkaille. Vantaan KäO:n mukaan 11 §:n 1 momentissa on kirjoitusvirhe ("kunnossapito", pitää olla "kunnossapito").

### **6:13 § Äänimäärä**

Kiinteistöliiton mielestä äänileikkuria koskevaa säätelyä olisi syytä vielä selventää esimerkeillä.

### **6:14 § Yhdenvertaisuusperiaate**

YM:n mukaan 6 luvun 14 §:ssä viitataan 1 luvun 10 §:een, joka on yhdenvertaisuusperiaatetta koskeva yleissäännös. 1 luvun 10 § ja 6 luvun 14 § on kirjoitettu sanamuodoiltaan liian tiukoiksi verrattuna 6 luvun 30 §:ään. 10 tai 14 §:ään tulisi lisätä viittaus 30 §:ään ("jollei 30 §:stä muuta johdu"). Jos lisäys tehdään 1 luvun 10 §:ään, 6 luvun 14, 33, 34 §:ään tai 7 luvun 1 §:n 2 momenttiin ei ehkä tarvita viittaussäännöstä. YM:n mukaan 1 luvun 10 §:n ja 6 luvun 30 §:n säännösten suhde on otettu asianmukaisesti huomioon lakiehdotuksen 12 luvun 2 §:n 3 kohdassa.

### **6:15 § Esteellisyys**

Kiinteistöliiton mielestä pykälän 1 momentti ei vastaa perustelutekstiä sivulla 106 siltä osin, kun kysymys on asiamiehen henkilökohtaisesta esteellisyydestä. Kiinteistöliiton, RAKLI:n ja ASRA:n mielestä osakkaan pitäisi edelleen olla esteellinen päättämään omasta vastuuvapaudestaan, mikä tilanne on ilmeisesti vahingossa jäänyt pois esteellisyystilanteiden luettelosta. Kiinteistöliitto pitää hyvänä sitä, että ehdotuksessa on huomioitu osakkaan esteellisyys päätettäessä hänen omaa huoneistoansa koskevasta korjauksesta hallituksessa ja yhtiökokouksessa. Myös RAKLI ja ASRA kannattavat työryhmän ehdottamaa uutta esteellisyyssperustetta, joka sovellettaisiin yksittäisen osakkaan hallinnassa olevan huoneiston kunnossapitoa tai uudistamista koskevaan päätökseen.

### **6:17 § Kokouspaikka ja osallistuminen kokouspaikan ulkopuolelta**

PRH:n mukaan voidaan kysyä, kuinka tarpeellista on sallia mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen myös kokouspaikan ulkopuolelta postin välityksellä tai teknisen välineen avulla.

Asianajajaliitto pitää hieman epämääräisenä ehdotusta, jonka mukaan yhtiökokoukseen voidaan osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta ”postin välityksellä”. Liitto ehdottaa pitäytymistä voimassa olevan lain periaatteeseen, jonka mukaan kokoukseen on osallistuttava itse tai valtuutetun kautta.

### **6:19 § Kokouskutsun sisältö**

Rakennusteollisuus huomauttaa, että erityissäännös kokouskutsun sisällöstä on myös asuntokauppalain 2 luvun 23 §:ssä.

### **6:20 § Kutsuaika**

Vuokralaisten keskusliitto ja Vuokranantajat pitävät yleisesti hyvänä sitä, että kokouskutsujen määräaikaa pidennetään kahteen viikkoon. Vuokralaisten keskusliiton mukaan riittävä varautumisaika kokoukseen parantaa asukkaiden osallistumismahdollisuuksia ja toivon mukaan tuo runsaasti väkeä paikalle. Suomen vuokranantajien mielestä viikon kutsuaika on osoittautunut usein tarpeettoman lyhyeksi, etenkin kun moni vuokranantajaosakas ei asu yhtiökokouksen pitopaikkakunnalla.

Kiinteistöliiton mielestä vähimmäiskutsuaikaa ei tule pidentää nykyisestä 1 viikosta 2 viikkoon. Nykyinen kutsuaika on vakiintunut yhtiökäytännössä ja se vastaa OYL:ia. Kutsuajan pidentäminen saattaisi vaikeuttaa kiireellisten yhtiökokouspäätösten aikaansaamista (esim. huoneiston hallintaanotto tai kiireellinen lainantarve). 1 kuukauden enimmäisaika ei ole ollut ongelmallinen. Lisäksi siitä, että laissa säädetty vähimmäisaika poikkeaisi yksittäisten yhtiöiden yhtiöjärjestyksistä, aiheutuisi turhaa sekaannusta taloyhtiöissä. Myös Vantaan KäO:n mukaan olisi vielä syytä harkita, onko ehdotettu kahden viikon aikaraja kokouskutsun toimittamiseksi perusteltu.

PRH esittää harkittavaksi, että vähimmäiskutsuaikaa koskeva siirtymäsäännös laadittaisiin siten, että yhtiöjärjestyksen määräystä vähimmäiskutsuajasta noudatettaisiin siihen saakka, kunnes yhtiöjärjestyksestä on muutettu. Jos yhtiöjärjestyksen muutosta ei olisi tehty viiden vuoden kuluessa lain voimaantulosta, noudatettaisiin määräajan jälkeen ehdotetun lain määräystä vähimmäiskutsuajasta. Siirtymäsäännös on tarpeen, koska taloyhtiöissä toimiville maallikoille yhtiöjärjestys on tärkeämpi lähde yhtiön asioiden hoitamisessa kuin uusi asunto-osakeyhtiölaki.

### **6:21 § Kutsutapa**

PRH, HTM-tilintarkastajat ja Vantaan käräjäoikeus huomauttavat, että AOYL 6 luvun 21 § perusteluiden (s. 112) mukaan pykälässä on kaksi momenttia, vaikka pykälätekstissä on vain yksi momentti.

### **6:22 § Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen**

1 momentti. HTM-tilintarkastajien mukaan nähtävillä pitoajan muutos kahteen viikkoon turvaa todennäköisesti osakkaiden informaationsaannin aikaisempaa paremmin. Toisaalta vähimmäisajan pidentäminen supistaa kriittistä tilinpäätösten laatimiseen ja tarkastamiseen käytettävissä olevaa aikaa. Lakiehdotuksen mukaan hallituksen selostukseen tilinpäätöksen jälkeisistä tapahtumista ei yhtiökokouskäsitteilyä varten enää tarvitse liittää tilintarkastajan lausuntoa. Tämä ilmeisesti helpottaa yhtiökokousten päätösten valmistelua, mutta toisaalta saattaa jättää tilintarkastajan tilanteen ulkopuolelle ja vastaavasti ilman ajantasaista informaatiota.

Suomen asianajajaliitto toivoo lain jatkovalmistelussa kiinnitettävän huomiota siihen, että yhtiöissä on usein myös vanhuksia ja muita, joilla ei ehkä ole käytännön mahdollisuuksia seurata Internetiä. Näin ollen ei ole välttämättä riittävää, jos ehdotuksessa tarkoitettut asiakirjat voidaan pitää nähtävänä ainoastaan Internetissä.

2 momentti. Vantaan KäO:n mielestä 22 §:n 2 momentin sanamuoto on kielellisesti epäonnistunut ja paranisi sijoittamalla sanojen ”osakepääoman alentamista” perään sana ”taikka”.

### **6:23 § Puheenjohtaja, ääniluettelo ja pöytäkirja**

Kiinteistöliiton mielestä 4 momentissa esitetty velvoite pitää yhtiökokouksen pöytäkirja nähtävänä viimeistään 2 viikon kuluttu kokouksesta on liian lyhyt. Kiinteistöliitto esittää nykyisessä laissa olevan 4 viikon sääntelyn pysyttämistä. Pöytäkirjan valmistuminen viivästyy usein, jos siihen joudutana tekemään muutoksia. Lisäksi on otettava huomioon, että pöytäkirjaan tarvitaan yleensä puheenjohtajan, sihteerinä toimivan isännöitsijän ja kahden pöytäkirjan tarkastajan allekirjoitukset. Myös Vantaan KäO:n mielestä 23 §:n 4 momentin määräaika on varsin tiukka viimeksi mainitusta syystä. Kiinteistöliiton mielestä ongelmaksi voi muodostua se, että pöytäkirjan viivästyminen ohjaa perusteettomasti arvioimaan isännöitsijän ja kokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuuta.

Henkikirjoittajayhdistys esittää harkittavaksi osakkeenomistajien mahdollisuutta tehdä yhdessä kirjallisia päätöksiä yhtiökokoukselle kuuluvista asioista ilman, että noudatettaisiin yhtiökokousta ja pöytäkirjaa koskevia säännöksiä. Menettely voisi olla erityisesti pienyhtiöissä toimiva.

### **6:25 § Kyselyoikeus**

HTM-tilintarkastajat pitää onnistuneena säännöksen tarkoitusta saada mahdolliset riita-asiat mahdollisen myöhemmän erityisen tarkastuksen sijasta tuoreeltaan tilin-

tarkastajan käsittelyyn. Toisaalta säännöstä ei voi soveltaa yhtiössä, jossa ei ole tilintarkastajaa.

Asianajajaliiton mukaan esitys loitontaisi sääntelyä uudistuvan osakeyhtiölain vastaavasta sääntelystä (6 luvun 25 §:n 3 momentti). Toisaalta liiton käsityksen mukaan käytännössä on ylipäänsä ollut vähän tarvetta asianomaisen kaltaisille salassa pidettäville tiedoille asumisyhteisön luonteisessa yhtiössä.

TuY viittaa 3 momentin osalta osakeyhtiölain esitöissä vastaavan säännöksen tarpeettomuuden perusteeksi esitettyyn arvioon yhtiökokouskäytännöstä (HE 109/2005 vp. s. 75) ja kysyy, onko tilintarkastajien osallistuminen yhtiökokoukseen asunto-osakeyhtiössä harvinaisempaa kuin osakeyhtiössä.

### **6:26 § Enemmistö päätös**

Kuntaliitto pitää säännöksen lisäämistä lakiin tarpeellisenä.

### **6:27 § Määräenemmistö päätös**

HTM Tähtinen katsoo, että eri vastikeperusteet ja niiden käyttö olisi kaivannut enemmän pohdintaa. Tähtisen käsityksen mukaan säännöstö jättää nyt kovin laajan epäselvän alueen niissä yhtiöissä, joissa hoito- ja rahoitus taikka pääomavastikkeiden perusteet ovat erilaiset.

Kuntaliitto pitää säännöksen lisäämistä lakiin tarpeellisenä.

### **6:28 § Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen**

Kiinteistöliiton mielestä pykälän 1 momenttiin tulee lisätä maininta siitä, että suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan, kun yhtiöjärjestykseen otetaan kokonaan uusi vastike esim. arvonlisäverovastike. Liitto kiinnittää huomiota siihen, että perusteluiden mukaan (s. 117) suostumusta edellyttävänä hallintaoikeuden muutoksena pidetään myös rajoitusta, joka estää tai häiritsee huoneiston käyttöä. Luettelossa mainitaan esimerkkinä tupakointi huoneistossa. Mainintaa voidaan tällä hetkellä pitää jokseenkin uskaliaana. Kun parveke on nyt esitetyn mietinnön mukaan osakashallinnassa olevaa tilaa, tarkoittaa tämä sitä, että lainsäätäjä on ottanut kannan, että tupakoinnin kieltäminen parvekkeella olisi hallintaoikeuteen puuttumista ja edellyttäisi osakkaan suostumusta. Tämä tarkoittaisi välillisesti sitä, ettei parveketupakointia voida kieltää myöskään yhtiön järjestysmääräyksellä ilman osakkaan suostumusta. Kiinteistöliitto ehdottaa, että voimaantulosäännöksissä otetaan huomioon vanhat vuokrauskiellot.

PRH:n ja TuY:n mukaan pykälän 1 momentissa luetellaan neljä tapausta, joissa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvitaan määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus. Perusteluissa tapauksia on kuitenkin viisi, joten perustelut ja lain säännöt eivät vastaa tältä osin toisiaan.

TuY:n mielestä säädöstekstissä, esimerkiksi pykälän 2 momentissa, voitaisiin selvyyden vuoksi nimenomainen maininta siitä, että kunnossapitovastuuta koskevien määräysten ottaminen yhtiöjärjestykseen ei edellytä kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, jos määräyksillä ei poiketa yhdenvertaisuusperiaatteesta.

HTM-tilintarkastajien mukaan on tarpeen säätää siirtymäajasta, jonka kuluessa nämä erilaiset osakkeet yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen muutetaan tai muuttuvat yhdenlajisiksi osakkeiksi.

TuY:n mukaan lakiehdotuksen 28 §:n perustelujen (s. 117) ensimmäisestä kappaaleesta puuttuu ”42” (pitää olla ”voimassa olevan lain 41 ja 42 §:n säännöksiä”).

### **6:29 § Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen**

Rakennusteollisuuden mielestä pykälän 2 momenttia tulisi selkeyttää ”rakentamattoman tai rakentamattomaksi jäävän osan” ja ”vähäisen rakennuksen” määritelmien suhteen. Useilla asunto-osakeyhtiöillä on lisärakennusoikeutta, joiden käyttämismahdollisuus riippuu pykälän tulkinnasta.

EK:n ja ESY:n mukaan 2 momentin viittaus kiinteistön hallinnassa olevaan kiinteistön rakentamattomaan osaan ei ole onnistunut. Usein piha-alueet ovat vain tosiasiallisesti, ei oikeudellisesti, osakkaan hallinnassa. Yhtiön hallinnassa saattavat lisäksi olla esimerkiksi parkkipaikat, leikkipaikat, uima-allas tai muu sellainen osa kiinteistöä, jonka merkitys osakkeenomistajalle on suuri. Ei ole selvää, ovatko tällaiset alueet rakentamattomia. KKK:n mielestä virkistysalueiden pieneneminen voi olla niin merkityksellinen seikka, että näiltäkin osin kiinteistön luovuttamiseen on vaadittava määräänemmistö päätös.

YM:n mukaan 2 momentissa on tekninen viittausvirhe 1 momentin 6 kohtaan, vaikka säännöksessä tulisi viitata 5 kohtaan, koska 1 momentissa on vain kohtia 1-5. HTM-tilintarkastajien, KKK:n, EK:n ja ESY:n ja PRH:n mukaan 6 luvun 29 §:n perustelut puuttuvat kokonaan.

### **6:30 § Suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen**

YM:n mukaan pykälä on tarpeen, mutta suostumus yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen tulisi ottaa asianmukaisesti huomioon myös kaikissa muissa säännöksissä, joiden soveltamiseen se vaikuttaa.

### **6:31 § Päätös kunnossapidosta**

Kiinteistöliiton mielestä perusteluissa (sivu 119) olevan hallintaanottomenettelyyn tehdyn viittauksen tarpeellisuus olisi kenties syytä arvioida uudelleen. Viittaus voi ohjata osakkaita perusteettomiin vastikkeen maksun laiminlyönteihin silloin, kun heillä on yhtiöstä poikkeava käsitys hyvityksen tarpeesta.

HTM-tilintarkastajat pitävät säännöstä ilmeisen onnistuneena, kuten muitakin lakiehdotuksen säännöksiä kunnossapidosta ja uudistuksista. Pitemmälle menevät johtopäätökset ovat mahdollisia vasta käytännön kokemusten jälkeen.

STM toteaa, että osakkaan huoneistossa on voitu toteuttaa sosiaalitoimen kustannuksella sellainen parannus tai uudistus, joka toteutetaan myöhemmin yhtiökokouksen päätöksellä myös muissa asunnoissa. Auki jää, tulisiko näissä tilanteissa kuitenkin nostaa osakkeenomistajan vastiketta.

### **6:32 § Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta**

KKK:n mukaan mietinnössä ei rajata selkeästi kunnossapidon ja uudistuksen rajaa. Ainakin perustelutekstiä on syytä selkiyttää niin, ettei ole epäselvyyttä, onko jokin toimi kunnossapitoa vai uudistusta. Lisäksi vaikuttaisi siltä, että ehdotetut 6 luvun 32 ja 34 pykälät ovat jossakin määrin ristiriitaiset. Kaikkien osakkeenomistajien rahoittamia uudistuksia koskevassa 32 §:ssä ajankohdan tavanomaisen tason vaatimus on otettu vain 2 momentin 1) ja 2) kohtiin, kun 34 § koskee tavanomaisen tason ylittäviä uudistuksia.

Kopioiston mukaan ei ole yksiselitteisen selvää, kuuluvatko perinteiset tietoliikennepalvelut kaikkien osakkeenomistajien rahoittaman uudistuksen (lain 6 luku, 32 §) piiriin. Ottaen huomioon sen, että kyseiset palvelut kuuluvat nykyaikaiseen asumiseen (lain 6 luvun 32 §:n 3 kohdan kriteeri) ja että yhtiöt rahoittavat kyseiset palvelut käytännössä vastikevaroin (lain 6 luvun 32 §:n 3 kohdan kriteeri), Kopioisto esittää, että vähintään perusteluihin lisätään maininta perinteisten tietoliikennepalveluiden kuten tv- ja operaattoripalveluiden kuulumisesta säännöksessä tarkoitettujen palveluiden piiriin.

Kuntaliitto pitää säännöksen lisäämistä lakiin tarpeellisena. Vanhusten ja muiden toimintakyvyiltään heikentyneiden henkilöiden auttamiseksi suunniteltu turvatekniikka ja muut tekniset palvelulaitteet kehittyvät koko ajan. Laiteasennukset tai perusvalmiudet niiden hankkimiseen saattavat edellyttää varauksia rakennuksen yhtiön vastuulla oleviin tiloihin. Tämä näkökohta on syytä ottaa laissa huomioon siten, ettei niiden toteuttamista koskevaa päätöksentekoa yhtiössä tehdä käytännössä liian vaikeaksi.

Kiinteistöliiton mukaan perusteluissa tulisi korostaa osakkaan itsemääräämisoikeutta tilanteessa, jossa yhtiön toteuttama uudistus on lähinnä esteettinen tai sisustuksellinen. Liiton mielestä olisi perusteltua lisätä 2 kohtaan (sivu 122) jatkovalmistelussa lainsäätäjän näkemykset osakkaan velvoitteesta suorittaa tekijänoikeusmaksuja silloin, kun kysymys on yhteisantennijärjestelmistä, joissa on yli 25 huoneistoa.

YM:n mukaan 2 momentin 1 ja 2 kohdassa on säilytetty uudistuksen tai toimenpiteen taikka hyödykkeen tavanmukaisuusvaatimus, jotta siitä voitaisiin päättää enemmistöpäätöksin. Tämä johtaa siihen, että olemassa olevassa asuntokannassa asunto-osakeyhtiötalot ovat laadullisesti ja varuste- ja palvelutasoltaan jatkuvasti viiveessä muussa yhteisömuodossa omistettuihin asuinrakennuksiin tai uusiin



asunto-osakeyhtiötaloihin nähden. Tähän on syytä kiinnittää huomiota ajoissa, koska eri asumismuotojen kilpailua kiristyy asuntomarkkinoilla ja alueelliset erot ovat suuria.

Turun KäO:n mukaan on vaikeata ennakoida 3 momentin 3 kohdan säännöksen merkitystä käytännössä (enemmistö päätös yhtiöjärjestyksessä määrätystä mahdollisuudesta esim. hissien jälkiasennukseen). Tällaisia varauksia ei ehkä pidetä tarpeellisina vielä yhtiön perustamisvaiheessa. Siinä vaiheessa lienee joka tapauksessa usein vaikeata ennakoida tulevaisuudessa tarvittavia uudistuksia niin yksityiskohtaisesti, ettei joku osakkeenomistaja sittemmin voi moittia yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla enemmistöllä tehtyä rakentamispäätöstä yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla. Sen vuoksi tällaisen sääntelyn tarpeellisuutta tulisi vielä harkita. EK:n mielestä on epäselvää, voiko osakas ylipäättään moittia yhtiökokouksen päätöstä, jolla yhtiöjärjestykseen lisätään lain tässä tarkoitettu yhtiöjärjestyksen määräys, joka vain antaa mahdollisuuden tulevaisuudessa tarjota tiettyä palvelua.

EK:n, ESY:n ja KKK:n mukaan uudistuksen rahoittamista koskeva 6 luvun 32 § ja 34 § vaikuttavat jossain määrin ristiriitaisilta tai ainakin vaikeasti tulkittavilta. Säännösten lukemista voisi helpottaa se, että 32 § 2 momenttiin lisättäisiin 34 §:stä käytetyt kriteerit tavanomaisuudesta ja siitä, että yhteisiä tiloja ei käytetä. Tällöin 32 §:n toisen momentin johdanto jatkuisi "...ankaraksi, uudistus ei ylitä ajankohdan tavanomaista tasoa eikä se merkitse yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämistä uudistukseen, ja...". KKK:n mukaan jatkovalmistelussa on syytä vielä pohtia, miten säännökset saataisiin kaikkien osakkeenomistajien osalta mahdollisimman kohtuullisiksi ja oikeudenmukaisiksi. Tämä edistäisi päätösten aikaansaamista ja myös osakkeenomistajien välistä yhteisymmärrystä.

### **6:33 § Maksuvelvollisuuden muuttaminen uudistuksen osalta**

Kiinteistöliiton mukaan ehdotetun vastikealennuksen/vapautuksen tavoitteena on ollut mahdollistaa sellaiset hankkeet, joita ei ole voitu toteuttaa yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallisissa tilanteissa nykyisen lain voimassa ollessa. Liitto näkee riskinä sen, että esitetty sääntely laajenee yhtiössä kaikkiin uudistushankkeisiin, joissa osakkaat esittävät hankkeiden yhteydessä subjektiivisia näkemyksiä hankkeesta saamastaan hyödystä ja siten oikeasta maksusuudesta. Edellä mainittuun perustuen tämän pykälän kohdalla on tärkeää, että perusteluissa esitettyä enemmän korostetaan enemmistö päätöstä ja kustannusten jakamisesta vastikeperusteella. Ehdotetussa muodossa säännös aiheuttaisi riitatilanteita, koska säännöksen sanamuodon perusteella osakas voisi väittää yhdenvertaisuusperiaatetta loukatun, jos hänelle ei anneta osittaista vastikealennusta hankkeesta, josta hän ei hyödy. Säännös tulisi muotoilla siten, että osakas voidaan kokonaan vapauttaa velvollisuudesta maksaa vastiketta sellaisesta hankkeesta, joka ei millään tavalla liity hänen hallitsemaansa huoneistoon tai välillisestikään rakennus arvonnousuna tai kunnossapitokustannusten kautta. Säännöksessä tulisi lisäksi mainita, että kysymyksessä ei ole yleinen periaate, vaan erityishankintoja, kuten hissiä koskeva poikkeussäännös. Joka tapauksessa perusteluihin tulisi selkeitä esimerkkejä sellaisista tapauksista, joihin säännös rakennettaessa hissiä soveltuu esim. sellaiset

huoneistot, joihin on oma sisäänkäynti ja jonka rakennuksen ullakolla ei ole säilytystiloja tai yhtiö joka muodostuu kerrostalo- ja rivitalorakennuksista.

Toisaalla lakiehdotuksessa mukaan selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen päätös olisi mitätön. Koska yhdenvertaisuuden loukkauksen selkeys on tulkinnanvaraista, johtaa tämä Kiinteistöliiton mukaan epäselvissä tilanteissa siihen, että yhtiön hissihanke saattaa jäädä toteuttamatta kun osakas riitauttaa alennuksen määrän ja vetoaa mitättömyyteen. (ks. liiton kommentit 12:2 §:n kohdalla). Liitto esittää, että 33 § 2 momentin (s. 125) perustelujen alkuun siirretään jäljempää teksti enemmistöperiaatteesta päätökseen sovellettavana pääperiaatteena. Tässä yhteydessä voisi perustellusti viitata esim. oikeuskäytäntöön KKO 2005:83.

Helsingin kaupungin mukaan puuttuvien hissien rakentamiseen liittyy ongelmia, jotka ovat peräisin asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteosta. Helsingin hissiprojektin kokemuksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteossa on tässä asiassa kaksi keskeistä päätöksenteko-ongelmaa. Ensimmäinen ongelma kohdistuu hankintapäätöksen syntyyn tilanteissa, joissa yhtiön rakennuskannasta vain osassa on hissi ja hissittömät osakkaat haluaisivat yhdenvertaisuuteen perustuen hankkia hissien. Toinen ongelma on kustannusjaon oikeudenmukaisuus ylempien ja alimpien kerrosten välillä. Mietinnön mukainen uusi asunto-osakeyhtiölaki noudattelisi suurelta osin osakeyhtiölain periaatteita, ja ehdotus ei tue riittävästi yhtiövastikeperusteesta poikkeamista tavallisen osakkaan osalta.

HTM Tähtisen mukaan joko 6 luvun pykälän 33 toisen momentin lakitekstiä, sen taustakommentteja tai molempia tulisi harkita muutettavaksi. Omaisuuden suoja saattaa vaarantua tilanteessa, jossa kyseessä on olennainen uudistus ja vastuunjaosta tehdään päätös, joka on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

KKK pitää puutteena sitä, että uudistustöiden hyvittäminen niille osakkaille, jotka ovat jo toteuttaneet yhtiön kuluja säästävän uudistukset omalla kustannuksellaan, käsitellään vain perusteluissa (s. 118-119). Vaikuttaa siltä, että ehdotettu menettely niiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuuden muuttamiseksi, jotka eivät mitenkään hyödy uudistuksesta, on lopputulokseltaan epävarma (esimerkkeinä parvekkeiden ja hissien jälkiasennus). Uudistustöitä koskevien päätösten riitaisuutta voitaisiin ehkäistä ja osakkaiden oikeudet ja velvollisuudet ennakoida paremmin, jos olisi selvää, että mietinnön perusteluissa kuvatut asianmukaiset hyvitykset toteutettaisiin.

ARA:n mukaan myös hissien jälkiasennus tulisi mieltää sellaiseksi enemmistön päätettävissä olevaksi tämän hetken tavanmukaiseksi toimenpiteeksi, jota ilman talo menettää asuttavuutensa ja arvonsa. Mahdollisuus poiketa määräänemmistö-päätöksellä vastikeperusteesta on ARA:n mielestä parempi ratkaisu kuin aikaisemmat kaavailut asuntorahaston hissivastuun porrastamisesta. Toisaalta määräänemmistön saavuttaminen voi olla vaikeata tilanteessa, joka koetaan ristiriitaiseksi etujen ja maksuvelvollisuuden suhteen. Jotta mietinnön perusteluissa mainituilla kiinteistöalan yksityiskohtaisemmillä suosituksilla esimerkiksi yhtiövastikkeen alennuksen määrästä olisi käytännössä arvoa, niiden tulisi olla kiinteistöalan

toimijoiden yksimielisesti antamia tai niiden antajalla tulisi olla huomattava auktoriteettiasema.

Kuluttajaviraston mukaan ehdotetulla säännöksellä voidaan helpottaa päätösten tekemistä taloyhtiöissä silloin, kun kerrostaloon halutaan jälkikäteen asentaa hissi. Ehdotus on tässä suhteessa kannatettava. Myös periaatetta siitä, että hissien hankintakustannukset kohdistetaan muulla kuin vastikeperusteella, voidaan pitää hyväksyttävänä. On toisaalta mahdollista, että tämäntyyppiset päätökset vastikeperusteesta poikkeamisesta saattavat aiheuttaa taloyhtiöissä helposti erimielisyyksiä ja riitatilanteitakin. Tähän liittyen voidaan ehkä hieman epäselvänä pitää mietinnön kohtaa, jossa todetaan, että "osakkeenomistajalla ei olisi oikeutta vaatia, että yhtiökokous päättää vastikeperusteesta poikkeavasta maksuperusteesta" vaan hän voisi vain moittia vastikeperusteen mukaista uudistuspäätöstä lähinnä yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla. Tältä osin ehdotusta saattaisi olla tarpeen täsmentää väärinkäsitysten välttämiseksi siten, että osakas voi ehdottaa yhtiökokouksessa yhtiövastikkeesta poikkeavaa maksuperustetta.

Kuntaliiton pitää säännöksen lisäämistä lakiin tarpeellisenä ja kannattaa muutosehdotuksia, jotka helpottavat mm. hissien rakentamista ja muita esteettömyyteen tähtääviä muutostöitä asunto-osakeyhtiöiden omistamissa rakennuksissa. Vanhuseväestön määrä lisääntyy Suomessa tuntuvasti lähivuosikymmeninä. Tällä hetkellä yli 65-vuotiaita on vajaat 800 000 henkeä, vuonna 2020 ikärajan ylittäneitä arvioidaan olevan 1 190 000 henkeä ja vuonna 2040 1 334 000 henkeä. Yli 85-vuotiaiden määrä kaksinkertaistuu nykyisestä 80 000 henkilöstä vuoteen 2030 mennessä. Kuntaliiton mielestä on erityisen tärkeää, että vanhukset ja muut liikunta- ja toimintakyvyiltään heikentyneet henkilöt voivat halutaan asuvan omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Asunto-osakeyhtiössä ongelmana on ollut päätöksenteon vaikeus ja epätasapuoliseksi koettu hissien rakentamiskustannusten kohdistuminen osakkaille. Liitto pitää varsin todennäköisenä, että ehdotetut lainmuutokset helpottavat uudistusten toteuttamista yhtiöissä.

Rakennustarkastusyhdistyksen mukaan säännös lienee ongelmaton. Yhdistys kiinnittää kuitenkin huomiota tilanteisiin, joissa rakennuksen huoneistoja käytetään eri käyttötarkoituksiin. Tällaisissa tilanteissa saattaa keskustelua syntyä saatavan hyödyn tasasuuruudesta.

Rakennusteollisuus katsoo, että tavanomaisen tason uudistukset täytyisi pystyä tekemään enemmistöpäätöksillä tai ainakin 2/3 määräänemmistöllä, vaikka kaikki eivät uudistuksista hyötyisi tasavertaisesti. Hyötyajatteluun perustuva päätöksenteko hidastaa ja vaikeuttaa päätöksentekoa. Lakia muutettaessa tulisi ottaa huomioon myös se, että rakennusosoiden erilaisuus on voitu ottaa huomioon jo vastikeperusteita yhtiöjärjestykseen laadittaessa. Jälkikäteinen poikkeaminen voi horjuttaa tätä tasapainoa. Jos pykälä jää ehdotetun sisältöiseksi, perusteluita tulisi vielä tarkentaa tai ottaa jopa lain tasolle esimerkkejä siitä, mitä pykälässä on tarkoitettu.

STM:n mielestä hissien jälkiasennuksen suhteen tulee harkita, ettei hissien rakentamista estävä vähemmistö ole liian suuri. STM:n mielestä hissien jälkiasennukseen sovellettavia periaatteita tulisi soveltaa myös muihin esteettömään liikkumiseen,

asumisturvallisuuteen ja palvelujen käyttöön liittyviin korjaus-, parannus- ja muutostöihin. Tällaista työtä koskevaan koskevassa päätöksentekoon ei tulisi soveltaa yhtiön tai toisen osakkaan kiello-oikeutta. Päätöksenteko tulisi suorittaa enemmistöpäätösmenettelynä, kuten esimerkiksi palvelutaloksi siirryttäessä.

STM:n mielestä olisi myös hyvä harkita, voisiko vastikeperusteessa soveltaa esityksessä mainittua laskutapaa, jonka mukaan kustannukset jakaantuvat sen mukaan, minkä hyödyn hissistä saa. Asiaan voisi myös vaikuttaa se, onko talossa yhteisessä käytössä olevia ullakko- ja kellaritiloja, joiden käytössä hissistä tulisi hyötyä myös alakerrassa asuville. Laskutapoja on monenlaisia, joista yksi on Helsingin hissiasiamiehen ehdottama portaiden lukumäärään perustuva malli. Lisäksi STM huomauttaa, ettei mietinnössä ole täsmennetty, miten kohtuuttoman ankara maksuvelvollisuus määritellään.

Teoston mielestä ehdotetun 6 luvun 32 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu välttämättömyyskriteeri näyttäisi täyttyvän ongelmitta. Jotta uusi laki täyttäisi tarkoituksensa ja siis helpottaisi ja jopa innostaisi asunto-osakeyhtiöitä hankkimaan laajakaista- ja muita tietoyhteiskuntapalveluita osakkailleen, tulisi myös tavanomaisuutta arvioida ennen kaikkea suhteessa palvelun yleisyyteen ja käyttöintensiiviteettiin asunto-osakeyhtiöissä. Teoston mukaan asiaa olisi vielä hyvä tarkastella yksityiskohtaisemmin työryhmän ehdotuksen jatkovalmistelussa.

Turun KäO:n mukaan ehdotus, että yhtiövastikeperusteesta voitaisiin poiketa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi 2/3:n määräenemmistö päätöksellä, on tervetullut muutos. Hyvitys ja sen määrää koskevat periaatteet pitäisi kuitenkin määritellä käsitteellisesti lainsäädännössä.

Valtion asuntorahaston mielestä ehdotus on parempi kuin aikaisemmat kaavailut asuntorahaston hissiavustuksen porrastamisesta. Toisaalta määräenemmistön saavuttaminen voi olla vaikeaa tilanteessa, joka koetaan ristiriitaiseksi etujen ja maksuvelvollisuuden suhteen. Hissien jälkiasennustilanteissakaan ei aina ole itsestään selvää, mitkä osakkeenomistajat ja missä määrin tulisivat loukatuiksi.

Vantaan KäO:n mielestä olisi vielä harkittava, voisiko kulujen tasajako koskea myös kunnossapitotoimia, sillä uudistuksen ja kunnossapidon välinen rajanveto on kuitenkin vaikeaa.

YM ehdottaa, että 33 §:ssä tarkoitettu hyötymittarista luovutaan. On varsin hankalaa mitata sitä, mikä on hyöty, sen määrä tässä ja nyt tai myöhemmin. Toisaalta koko yhtiö hyöttyy siitä, että sen tiloihin ja huoneistoihin on esteetön ja helppo pääsy. Väestön ikääntymisestä seuraa, että hissittömien talojen asuntoja kysytään aikaisempaa heikommin, mikä koskee sekä osakeomistukseen perustuvaa että vuokraoikeuteen perustuvaa asuntokysyntää.

EK:n ja ESY:n mukaan ehdotettu järjestely voi heikentää vähemmistöosakkeenomistajan asemaa (esim. hallitus tarjoaa symbolista poikkeamaa vastikeperusteesta, jolloin katutason huoneistoa hallitsevan asema olisi nykytilannetta epävarmempi). Säännöksessä pitäisi käsitellä myös muiden osakkaiden vastikkeen sa-

manaikaista nousemista (esim. tulisiko saada suostumus niiltä osakkailta, joiden maksuvelvollisuus nousee yli vastikeperusteen). EK kiinnittää huomiota siihen, että pykälässä yhdenvertaisuuden loukkaus sivuutetaan taloudellisella korvauksella. On luonnollisesti kysyttävä, miksi tällaista periaatetta käytetään juuri tässä kohdassa, eikä muualla laissa. Voidaan pitää yhdenvertaisuuden vastaisena myös uudistusta, joka lisää pysyvästi yhtiön hoitokustannuksia tuomatta mitään hyötyä, mukaan lukien osakkeen arvonnousu, tietyille osakkeenomistajille. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota siihen, että esimerkiksi hissien rakentamisen vaikutus osakkeen arvoon voi olla negatiivinen, jos hissi ei hyödytä katutasossa asuvaa, mutta samalla tuhoaa hienon porraskäytävän. EK:n mukaan ehdotuksen perusteluminäytelmä siinä, että yhtiö ostaisi osakkaan tekemän uudistuksen, vaikuttaa vaikealta konstruktiolta, koska yhtiö omistaa sen omaisuuden, jota on parannettu. EK:n mukaan on epäselvää, miten 6:33 §:ssä tarkoitetun uudistuksen kunnossapito tulisi rahoittaa. Voidaan pitää yhdenvertaisuuden vastaisena myös uudistusta, joka lisää pysyvästi yhtiön hoitokustannuksia tuomatta mitään hyötyä, mukaan lukien osakkeen arvonnousu, tietyille osakkeenomistajille.

Katajavuoren kansalaiskirjeen mukaan osakkaiden yhdenvertaisuus toteutuu jos hissien jälkikäteisrakentamisen kustannukset jaetaan vastikeperustaisesti (neliöiden mukaan) kuitenkin siten, että katutason (0. krs) osakkaat vapautetaan kustannuksista kokonaan, 1.krs osallistuu 50% osuudella ja 2.krs 75% osuudella vastikeperustaisella tavalla lasketusta kustannusosuudestaan. 3.krs ja siitä ylöspäin maksavat täyden osuuden. Näin osakkaiden yhdenvertaisuus toteutuu edes suuntaa antavasti: ylempien kerrosten asuntojen arvohan nousee (tutkitusti) huomattavasti alakerroksia enemmän, käyttöhyödyistä puhumattakaan. Jos tämä päälinjaus kirjattaisiin asunto-osakeyhtiölakiin, osakkaat voisivat viilailta yksityiskohdat rakentavassa hengessä ehdotetulla 2/3:n enemmistöllä.

### **6:34 § Päätös muusta uudistuksesta**

KKK:n mukaan tavanomaisen tason ylittävistä uudistuksista ehdotetun pykälän perustelut vaikuttavat vielä keskeneräisiltä. Ehdotetun pykälän tarkoittamat päätökset voivat aiheuttaa ristiriitoja yhtiössä, joten on tärkeää, että säännös ja sen perustelut on kirjoitettu selkeästi. Lisäksi vaikuttaisi siltä, että ehdotetut 6 luvun 32 ja 34 pykälät ovat jossakin määrin ristiriitaiset.

Kiinteistöliiton mielestä 1 momentissa mainittujen ”hallinnassa olevien tilojen” sijaan olisi kenties parempi käyttää termiä ”kiinteistö”. Liitto esittää, että säännöksen perusteluihin lisättäisiin esimerkkejä, kuten kuntosali tai 2-kerroksiseen rakennukseen rakennettava hissi.

YM:n mielestä 2 momentti on kirjoitustavaltaan epäselvä ja sisällöltään selkiytymätön. HTM-tilintarkastajien mukaan 34 §:n 3 momentin lauseesta ilmeisesti puuttuu sana ”tavalla”.

### **6:37 § Päätöksen moittiminen**

TuY huomauttaa, että 1 momentin toisesta virkkeestä puuttuu sana ”merkittävä”.

KKK huomauttaa, että säännöksessä on viittausvirhe, sillä yhtiökokouksen moittimista koskevat säännökset eivät sisälly 23 vaan 12 lukuun.

### **6:38 § Rakennuksen tai huoneiston tuhoutuminen**

Kiinteistöliiton mielestä tämän pykälän tai 3 luvun 5 §:n perusteluihin tulisi ottaa selvyyden vuoksi käytännön esimerkkejä tuhoutumistilanteiden arvioinnista oikeuskäytännöstä. Oikeuskäytäntö ja oikeuskirjallisuudessa esitetyt kannanotot vastikevapautuksesta ovat vaihdelleet hyvinkin paljon.

TuY:n mielestä voimassaolevan lain 87 §:stä siirrettyihin säännöksiin liittyy monia ongelmia. Lunastussäännöksissä osakkeiden käypä arvo määritellään vastaamaan niiden arvoa tuhoutuneena. Arvo on siis yleensä nolla. Osakkeenomistajalla ei ole tällöin tehokasta exit-oikeutta yhtiöstä tilanteessa, jossa vain osa huoneistoista tai rakennuksista on tuhoutunut. Toisaalta hänelle jää vastikkeenmaksuvelvollisuus, jota koskevassa 3 luvun 5 §:ssä käytetty ilmaus ”kohtuullisella osuudella, jota määrättäessä on otettava huomioon asumismahdollisuuden puuttuminen” on käytännössä osoittautunut hankalaksi soveltaa ja voi johtaa käytännössä täyteen tai ainakin lähes täyteen vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. TuY:n mielestä tuhoutumista koskevat säännökset ovat myös puutteelliset. Niistä ei käy ilmi, mihin tasoon asunto-osakeyhtiön on tuhoutunut rakennus tai huoneisto on rakennettava. Käytännössä on ilmennyt tapauksia, joissa yhtiö on rakentanut vain sen osan tuhoutunutta rakennusta, joka vastaa yhtiön kunnossapitovastuun kohdetta soveltaen analogisesti kunnossapitovastuun jakaantumista koskevia säännöksiä. Tätä ei kuitenkaan välttämättä voi pitää sääntelyn tarkoituksena tuhoutumistilanteessa tai ainakin asia on epäselvä. Lakiehdotuksen perustelut ilmentävät päinvastaista kantaa. Kuvitellaan, että huoneisto on tuhoutunut yhtiöstä ja osakkeenomistajasta riippumattomasta syystä esim. salamasta johtuva tulipalon johdosta. Mietinnön perusteluiden sivuilla 77-78 esitettyyn viitaten TuY:n mukaan ratkaisua, jonka mukaan huoneiston tuhoutuessa tulipalon johdosta osakkeenomistajasta riippumattomasta syystä yhtiö vastaa huoneiston uudelleenrakentamisesta, voidaan todellakin pitää oikeudenmukaisena. Tämä tulisi tehdä kuitenkin nimenomaisesti selväksi lain tasolla tulevien epäoikeudenmukaisuuksien estämiseksi tai, mikäli katsotaan oikeuspoliittisia syitä olevan päinvastaiseen ratkaisuun, säätää siitä nimenomaisesti ja se asianmukaisesti perustella. Rakennuksen tuhoutumisen seurauksia koskevia säännöksiä ja niiden tarkoituksenmukaisuutta olisikin syytä pohtia tarkemmin jatkovalmistelussa.

### **7 luku. Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen**

TuY:n mukaan yleistuomivallan keskittäminen tavallisten osakeyhtiöiden tapaan hallitukselle saattaisi tehostaa osakkeenomistajien toimintaa ja vähentää yhtiöoikeudellisia riitoja.

### **7:1 § Hallitus ja isännöitsijä**

PRH:n mukaan pykälän perusteluissa on ilmeisesti tahdottu nimenomaisesti todeta, erotukseksi osakeyhtiölain vastaavasta säännöksestä, että asunto-osakeyhtiössä ei edelleenkään voisi olla hallintoneuvostoa, koska tällaiseen muutokseen ei ole ilmennyt tarvetta. Sana hallintoneuvosto on ilmeisesti pudonnut pois tekstistä.

Henkikirjoittajayhdistyksen mukaan osassa yhtiöjärjestyksistä mainitaan, että ”yhtiöllä on isännöitsijä” ja osassa, että ”yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä isännöitsijä”. Yhdistyksen mukaan pykälän perusteluissa tulisi jälkimmäisiä tilanteita varten täsmentää, että isännöitsijän ottamisesta on ensin tehtävä päätös yhtiökoukoksessa ja hallitus voi vasta sen jälkeen nimittää isännöitsijän. Pienissä yhtiöissä saattaa osake-edustuksen turvaamiseksi olla tärkeää, ettei yhtiöjärjestyksessä mainita isännöitsijästä, eikä isännöitsijää valita yksin hallituksen päätöksellä.

YM:n mukaan 1 luvun 10 §:ssä sekä 6 luvun 30 §:ssä säädetään kiellosta tehdä yhdenvertaisuuden vastaisia päätöksiä, mutta myös 7 luvun 1 §:n 2 momenttia olisi täsmennettävä, jottei tule liian tiukkaa ja lainvastaista tulkintaa sekä soveltamista.

Vantaan KäO:n mukaan perusteluissa sivulla 128 ylhäällä on käsittämättömäksi jäävä lause.

### **7:8 § Hallituksen jäsenet, varajäsenet ja puheenjohtaja**

PRH:n mukaan pykälän 3 momentin viimeisen virkkeen mukaan isännöitsijä saa olla hallituksen puheenjohtaja vain, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai kaikki osakkeenomistajat siihen suostuvat. Säännöksen perusteluissa oleva virke tuntuu lakitekstiin nähden aivan vieraalta.

TuY:n mielestä työryhmän ehdotus siitä, milloin isännöitsijä voidaan valita asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajaksi, on oikeaan osunut. TuY:n mukaan luvun 21 §:n 3 momentista seuraa, että hallituksen puheenjohtajaksi voitaisiin valita isännöintiyhtiö.

### **7:10 § Hallituksen jäsenen kelpoisuus**

PRH:n ja TuY:n mukaan enää ei ole pidettävä itsestään selvänä, että oikeushenkilö ei voisi olla yhteisön hallituksen jäsenenä. PRH esittää harkittavaksi OYL 6 luvun 10 §:ää vastaavan täsmennyksen tekemistä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin, mikäli tämä katsotaan aiheelliseksi.

Jos on tarkoitus, että hallituksen jäseneksi voitaisiin valita myös oikeushenkilö, TuY:n mukaan laissa tulisi säätää myös tällaista hallituksen jäsentä edustavasta luonnollisesta henkilöstä esimerkiksi vastaavasti kuin eurooppayhtiöasetuksessa (2157/2001) säädetään.

### **7:11 § Hallituksen jäsenen toimikausi**

Vantaan KäO huomauttaa, että 11 §:n 2 momentissa lakitekstistä puuttuu sana ”kutsua”.

### **7:12 § Hallituksen jäsenen eroaminen**

PRH:n mukaan säännöksen perusteluissa todetaan, että mikäli kesken toimikautaan eroava hallituksen jäsen tekee erostaan ilmoituksen ainoastaan kaupparekisteriin, jää todistelun varaan, milloin yhtiö on saanut erosta tiedon. Eroaminen tulee voimaan aikaisintaan silloin, kun ilmoitus on tullut hallitukselle. Mikäli hallituksen jäsen ilmoittaa eroamisensa merkittäväksi kaupparekisteriin, mutta ei lainkaan hallitukselle, kaupparekisteriin tulee merkityksi jäsenen ero ennen kuin se on tullut voimaan. Rekisteritieto ei tässä tapauksessa vastaisi tosiasioita, eikä lainkohdan perustelun sisältämä ajatus sovellu kovin hyvin niihin periaatteisiin, joiden mukaan kaupparekisterijärjestelmä toimii. PRH:n mielestä asunto-osakeyhtiölakiehdotuksen säännöksiä tulisi muuttaa siten, että laista poistettaisiin eron ajan kohtaa koskeva määräys. Vastaavasti pitäisi jatkossa muuttaa myös OYL:ia.

### **7:20 § Isännöitsijän valinta, eroaminen ja erottaminen**

Henkikirjoittajayhdistyksen mukaan ehdotus rekisteröidyn yhteisön valitsemiseksi isännöitsijäksi on kannatettava.

TuY ei kannata uudistusta, sillä pelkkä isännöitsijätoimistojen omaksuma käytäntö ei voi olla riittävä peruste yleisen lainsäädännön näin merkittävälle muutokselle.

### **7:21 § Isännöitsijäyhteisön päävastuullinen isännöitsijä**

Asianajajaliitto esittää lain jatkovalmistelussa harkittavaksi onko perusteltua, että isännöitsijäksi voitaisiin valita yhteisö. Isännöitsijä vastaa toiminnastaan kuten osakeyhtiön toimitusjohtaja. Tällainen lainsäädäntöratkaisu myös loitontaisi asunto-osakeyhtiötä osakeyhtiöistä. Liiton mielestä ehdotettu säännös muuttaa yleisiä käytäntöjä ja jättää jossain määrin avoimeksi sen, kuka voi olla päävastuullinen isännöitsijä. Ehdotetusta sääntelystä ei käy yksiselitteisesti ilmi, millaisten periaatteiden mukaan vastuu syntyy tilanteessa, jossa isännöinnissä aiheutuu vahinkoa ”apulaisisännöitsijän” toiminnasta.

PRH:n mukaan kaupparekisterilakiin pitänee tehdä muutos, jonka mukaan päävastuullisesta isännöitsijästä on ilmoitettava henkilötiedot, mikäli tämä tieto on tarpeellinen rekisteröidä kaupparekisteriin.

PRH huomauttaa, että perusteluiden mukaan ”pykälän mallina on käytetty tilintarkastuslain (936/1994, TTL) 15 §:ää, jossa säädetään tilintarkastajaksi valitun tilintarkastusyhteisön päävastuullisesta isännöitsijästä”. Sivulauseessa pitäisi todeta ”tilintarkastusyhteisön päävastuullisesta tilintarkastajasta”.



TuY:n mukaan lakiehdotuksen 21 § 3 momentista seuraa, että hallituksen puheenjohtajaksi voidaan valita isännöinti-yhtiö. Asiaa tulisi pohtia jatkovalmistelussa tarkemmin, ja jos katsotaan, että oikeushenkilön valitsemista hallituksen jäseneksi ei tulisi sallia, lakiin tulisi ottaa osakeyhtiölain 6:10.1:n kaltainen säännös.

### **7:26 § Tiedoksiannot yhtiölle**

TuY:n mukaan perusteluissa tulisi viitata uuden osakeyhtiölain 24 luvun 5 §:ään 23 luvun 5 §:n sijasta.

### **7:27 § Isännöitsijäntodistus**

Kiinteistöliitto, Kiinteistönvälittäjäliitto, SPY ja Kuluttajavirasto kannattavat isännöitsijäntodistusta koskevaa ehdotusta. Laaja tiedonantovelvollisuus ja selkeät pelisäännöt ovat omiaan vähentämään myös jälkikäteen syntyviä osapuolten välisiä riitatilanteita. Lausunnonantajat olettavat, että todistusta koskeva tarkempi määrittely annettaneen asetuksessa kuten nykyisinkin. Olisi tärkeätä, että alan järjestöillä olisi jatkovalmistelussa mahdollisuus ottaa kantaa asetuksen sisältöön ainakin lausunnolla, koska alan järjestöt pyrkivät ennen lain voimaantuloa yhteistyössä kehittämään isännöitsijäntodistusta.

SPY pitää hyvänä lakiin ehdotettua ja asetukseen kaavailtua lisäystä, jonka mukaan isännöitsijäntodistuksesta olisi käytävä ilmi paitsi tiedot huoneistosta myös sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista. Pantinsaajan vakuusarvioinnin kannalta on tärkeää saada mahdollisimman tarkka käsitys huoneiston kunnosta, sekä arvoa alentavista että lisäävistä seikoista. Kun osakkeenomistajien itse ilmoittamista, tulevaisuudessa toteutettavista hankkeista ei voida etukäteen saada täyttä varmuutta, isännöitsijäntodistuksen saaja luonnollisesti aina arvioi, minkä merkityksen tiedoille voi antaa.

Vuokranantajat esittävät, että isännöitsijäntodistusta käsittelevään 7 luvun 27 §:n kohtaa 3 lisättäisiin tieto, siitä jos yhtiö sijaitsee vuokratontilla ja jos yhtiöllä tai osakkeenomistajalla on oikeus lunastaa tontti tai sen murto-osa tietyin vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin (esimerkiksi HYPO:n uuden tonttikonseptin mukaisesti.)

YM:n mukaan isännöitsijäntodistusta koskeva ehdotus nojaa nykyiseen lakiin ja vakiintuneeseen käytäntöön, mutta siinä ei ole otettu huomioon ehdotetun asunto-osakeyhtiölain monia uudistuksia. YM ehdottaa, että isännöitsijäntodistukseen otettaisiin maininta myös niistä muista tiloista, jotka osakeomistukseen liittyen tulevat huoneiston lisäksi osakkeenomistajan hallintaan ja vastuulle. Sama huomautus koskee myös näiden muiden tilojen kuntoa siltä osin kuin yhtiöllä on niistä tietoa. Lisäksi 7 luvun 27 §:ää olisi syytä täsmentää siten, että isännöitsijäntodistuksesta kävisi ilmi, jos osakkeita rasittaa käyttömaksu tai yhteishankintasopimuksen rahoitusosuus.

Kiinteistöliiton ja YM:n mukaan isännöitsijäntodistusta koskevan asetuksenantovaltuutta koskeva säännös puuttuu laista, mikä on ilmeisesti vahinko.

### **7:28 § Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen**

Tähtinen esittää harkittavaksi jatkuvaa juoksevaa numerointia käsitellyille ilmoituksille tai luvulle. Aikaisemmin käytäntö on jo osoittanut, että hallituksen pöytäkirjojen osalla säilyttämiseen suhtaudutaan vakavasti, koska niiden numeroinnista säädetään laissa. Lisäksi ilmoitusten käsittely tulisi merkitä hallituksen pöytäkirjaan ja säätää ilmoituksiin ja lupiin liittyvien suunnittelu-, vastaanottotarkastus- yms. asiakirjojen luettelon merkitsemisestä lupaan ja mainittujen asiakirjojen säilyttämisestä luvan yhteydessä erillisessä kansiossa tms. Säilytysäännösten sanktiointia tulisi vielä harkita.

Kiinteistönvälittäjäliiton mukaan työryhmän ehdotusta, jonka mukaan hallituksen on ylläpidettävä luettelo yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista, joista säädetään 4 luvun 4 §:ssä ja 5 luvun 2 §:ssä, voidaan pitää hyvänä ja tärkeänä.

## **8 luku. Pääsy huoneistoon ja huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan**

### **8:2 § Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan**

Kiinteistönvälittäjäliiton mielestä on epäselvää, voidaanko saman omistajan omistamista eri osakeryhmistä kuitata syntyneitä vastikerästejä ristiin siten, että esimerkiksi yhtiön hallintaan otetusta autohalli, -talli tai -paikka –osakkeesta kertyneistä vuokratuotoista voidaan kuitata maksetuksi syntyneitä huoneiston vastikerästejä. Vallitseva tilanne on tulkinnanvarainen ja sitä tulee selvittää.

### **8:7 § Uuden omistajan oikeus saada huoneisto hallintaansa**

Kiinteistöliiton mukaan jatkovalmistelussa tulisi arvioida 6 ja 7 §:n tarkistustarve ottaen huomioon, että yhtiö voi vuokrata sen hallintaan otetun huoneiston myös toistaiseksi.

Vantaan käräjäoikeus katsoo, että lakitekstissä 7 §:n loppuosan hakasulkeisiin merkitty teksti ”riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu” on selvyden vuoksi syytä sisällyttää pykälään.

YM ei voi hyväksyä 7 §:n loppuun sijoitettua säännöstä, jonka mukaan voimassa olevasta asunto-osakeyhtiölain 86 §:stä poikkeavaa lisäystä. Ministeriö haluaa seuraavan lisäyksen poistettavaksi: ”Vuokrasuhde päättyy kuitenkin ilman irtisanomisaikaa viimeistään silloin, kun huoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu”.

## **9 luku. Tilintarkastus ja erityinen tarkastus**

### **Yleistä luvusta**

HTM-tilintarkastajat pitää tärkeänä, että jatkovalmisteluissa tilintarkastusvelvoitetta harkittaisiin asunto-osakeyhtiöiden erityistarpeiden lähtökohdista. Yhdistyksen mukaan yleisperusteluissa viitataan tilintarkastuslain uudistukseen ja tarpeeseen tarkistaa säännösten sisältöä sen yhteydessä. Järjestyksen tulisi pikemminkin olla päinvastainen, sillä tällainen työjärjestys merkitsisi jo etukäteen luopumista asunto-osake-yhtiöiden tilintarkastustarpeen itsenäisestä harkinnasta. Mikäli pienet asunto-osakeyhtiöt vapautetaan kokonaan lakisääteisestä ulkoisesta valvonnasta, tilintarkastaja tulisi valita yhdenkin osakkaan vaatimuksesta.

KTM pitää maallikkopohjaisen tilintarkastusta korvaavan järjestelmän luomista asunto-osakeyhtiöihin tulevaa lainsäädäntöä ajatellen hyvin suotavana. Jotta järjestelmä käytännössä myös toimisi ja yleistyisi, tällaisen tarkastuksen sisällöstä ja tarkastajien valinnasta tulisi laissa olla selkeät säännökset. Jonkinlaisena raakapohjana sääntelylle voisi ajatella nykyisessä asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa olevia määräyksiä valvojasta.

TuY kannattaa lämpimästi työryhmän esittämää ajatusta siitä, että uuden asunto-osakeyhtiölain jatkovalmistelun yhteydessä on syytä harkita ”osakastarkastajan” käyttöä helpottavaa ja selventävää nimenomaista sääntelyä.

### **9:4 § Tilintarkastajan toimikausi**

TuY:n mukaan tilintarkastajan toimikauden päättymistä koskeva olettamasaäntö esitetään tautologisesti sekä ensimmäisessä että kolmannessa virkkeessä. Myös toinen ja kolmas virke sisältävät osin tautologista ainesta.

### **9:5 § Velvollisuus valita hyväksytty tilintarkastaja**

HTM-tilintarkastajien mukaan asunto-osakeyhtiön yhtiömuotokohtaiset erityispiirteet tulee ottaa huomioon tilintarkastusvelvoiterajoissa. Pienten asunto-osakeyhtiöiden mahdollinen vapauttaminen tilintarkastusvelvoitteesta ei saa johtaa siihen, että asunto-osakeyhtiön johto kokonaan vapautuisi ulkoisesta valvonnasta. HTM-tilintarkastajien mukaan tilintarkastaja pitäisi aina valita asunto-osakeyhtiössä, jossa on vähintään 10 huoneistoa. Ehdotettu raja-arvo on valittu siten, että tilintarkastusvelvollisuus koskisi kerrostaloja (rivitalot ja muut pienemmät taloyhtiöt jäisivät tilintarkastusvelvollisuuden ulkopuolelle). Pykäläotsikko pitäisi lyhentää muotoon ”Velvollisuus valita tilintarkastaja”. Lisäksi lakia tai sen perusteluja tulee täydentää siten, että määritellään huoneisto (pidetäänkö esim. autotalia huoneistona tätä pykälää sovellettaessa).

### **9:8 § Tarkastuslausunto**

Asianajajaliitto viittaa 6 luvun 22 §:ssä esittämäänsä.

## **9:9 § Palkkio ja muut kustannukset**

Asianajajaliiton mukaan säännöksen perusteluja voisi ehkä täsmentää. Perusteluissa mainitaan, että kuluilla tarkoitetaan itse tarkastuksen kustannuksia ja että säännöstä tulee tulkita poikkeussäännöksenä suppeasti. Jos myös kulujen käsitettä tulkitaan suppeasti, jää epäselväksi, millaiset kulut säännös viime kädessä kattaa.

## **10 luku. Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni**

### **10:1 § Oman pääoman lajit ja käyttö**

Rakennusteollisuus katsoo, ettei rakennusrahastoa pidä poistaa, sillä se on tarpeellinen ja sen olemassaolo ilmenee myös asuntokauppalain mukaisessa rakentamisvaiheen taloussuunnitelmassa. Muutos vaikeuttaisi hallinnollista työtä, aiheuttaisi suuria rahoituskustannuksia ja muuttaisi kokonaan rakennusalan yritysten toimintamallin perustajaurakoitsijoina. Lisäksi sillä olisi vaikutuksia jo toimivien asunto-osakeyhtiöiden lisärakennushankkeisiin. Työryhmän mietinnössä on lähdetty siitä, että uuden osakkeen merkintähinta olisi kokonaan osakepääomaa. Tällainen muutos muuttaisi koko perustajaurakointijärjestelmän rahoituksen. Rakennusteollisuus pyytää myös tarkistamaan perustelujen sivun 166, jossa on esitetty, että perustajaosakkaan hallussa olevaa yhtiötä pidettäisiin tytäryhtiönä, mikä ei Rakennusteollisuuden mukaan pidä paikkaansa. Myös EK:n, ESY:n ja KKK:n mukaan rakennusrahastoa koskevia säännöksiä tulisi vielä arvioida jatkovalmistelussa. Vaikka rakennusrahaston käyttö on saattanut olla yhtiöoikeudellisesti arveluttavaa, se on ollut käytännössä toimiva tapa erityisesti asunto-osakeyhtiöiden huoneistojen rakennusvaiheessa. KKK pitää tärkeänä, että perustajaurakoinnin rahoitus voidaan jatkosakin hoitaa joustavasti rakennusrahastoa käyttäen nykyiseen tapaan.

HTM Tähtinen huomauttaa, ettei jakoa sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan tarvitse tehdä taseessa, vaikka se onkin mahdollista.

PRH:n ja TuY:n mukaan lakiehdotuksen perusteluissa on puutteita.

PRH:n mukaan lain yleisperusteluissa sivulla 39 todetaan virheellisesti, että voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa lähtökohtana on, että osakkeista maksettava määrä merkitään osakepääomaan ja nimellisarvon tai kirjanpidollisen vastarvon ylittävältä osalta ylikurssirahastoon. Yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan asianmukaisesti (s. 59) edellä olevasta poiketen, että voimassa olevan lain mukainen ylikurssi on merkittävä rakennusrahastoon.

TuY:n mukaan lakiehdotuksen 10 luvun 1 §:n ja sen perustelut (s. 152–153) eivät vastaa toisiaan siinä mielessä, että ehdotuksessa on viisi momenttia ja perusteluissa neljä. Lakiehdotuksen 10 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan sidottua omaa pääomaa olisi kirjanpitolain mukainen käyvän arvon rahasto. On huomattava, että IFRS-standardeissa itsessään ei käytetä, toisin kuin kirjanpitolain 5 luvun

2 a §:ssä, käyvän arvon rahaston käsitettä. Lakiehdotuksen perusteluja on kuitenkin syytä tarkentaa tältä osin, ettei niistä seuraa harhaanjohtavaa vaikutelmaa.

### **10:2 § Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto**

KKK ei kannata sitä, että osakkeiden merkintähintaa voitaisiin kirjata jakokelpoiseen vapaaseen pääoman rahastoon. Asunto-osakeyhtiön varojen jako osakkeenomistajille ei kuulu asunto-osakeyhtiön normaaliin toimintaan.

HTM-tilintarkastajien mukaan pitäisi nimenomaisesti ottaa kantaa myös siihen, mihin tulisi (tilapäisesti) kirjata rekisteröimätön osakepääoman korotus, kun se ei loogisesti sovi mihinkään lain tuntemaan oman pääoman erään?

### **10:3 § Kirjanpitolain soveltaminen**

HTM Ilkka Tähtisen mukaan perusteluissa mainitaan sana ”tilinpäätösstandardit”, vaikka ainoastaan maininta kirjanpitolain soveltamisesta riittäisi.

### **10:4 § Tilikausi**

HTM-tilintarkastajien mukaan pykälä näyttää yksinkertaiselta ja selkeältä, mutta käytäntöön sovellettuna näin ei ole. Lakiehdotuksen mukaan ”Yhtiön tilikaudesta määrätään perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä.” Vaihtoehtoiset tilikauden kirjaamispaikat merkitsisivät käytännössä sitä, että tilikauden muuttamisesta päätettäisiin joko yksinkertaisella enemmistöllä tai 2/3 määräenemmistöllä sen sijaan, että aina tarvittaisiin 2/3 määräenemmistö, kuten voimassaolevan lain mukaan on. Tilikautta ei muuteta niin usein, että määräenemmistö voisi olla ongelma. Pikemmin määräenemmistö voisi olla terveellinen jarru liian herkille muutoshaluille. Myös PRH on sitä mieltä, että perustelut, joilla tilikauden määrittely on toteutettu osakeyhtiölain puolella, eivät kovin hyvin sovellu asunto-osakeyhtiöihin. Perustamisvaiheen tilikauden näkymistä yhtiöjärjestyksessä ei ole mielletty kovin suureksi ongelmaksi. Asunto-osakeyhtiöissä muutetaan tilikautta hyvin harvoin, toisin kuin osakeyhtiöissä taloudellisten vaihteluiden johdosta

### **10:5 § Toimintakertomus**

KTM pitää kannatettavana lakiluonnoksen toimintakertomusta koskevia erityismääräyksiä, joissa osa nykyisistä liitetietovaatimuksista siirretään niille luontevammin kuuluvaan paikkaan. Kirjanpitolain ja asunto-osakeyhtiölain toimintakertomussäännökset voitaisiin selkeämmin kytkeä toisiinsa. Pykälän erityisperusteluissa olisi kenties tarpeen selvittää sitä, mikä osa kirjanpitolain toimintakertomussäännöksistä koskee asunto-osakeyhtiötä. Jotta mitään epäselvyyttä asiassa ei syntyisi, oikeusministeriö voinee harkita pykälän 1 momentin muotoilua esimerkiksi seuraavasti: ”Asunto-osakeyhtiön tulee aina laatia toimintakertomus, jossa on ilmoitettava tässä laissa edellytetyt tiedot”. Lisäksi pykälän perusteluissa voisi olla tarpeen selvittää, miltä osin kirjanpitolain säännöksiä toimintakertomuksesta käytännössä sovelletaan asunto-osakeyhtiössä.

TuY:n mukaan pykälän 1 momenttiin tulisi lisätä uusi toinen uuden osakeyhtiölain 8:5.1:ää vastaavalla tavalla talousvaliokunnan mietinnössä 7/2006 vp esitetyin perusteluin.

YM:n mielestä toimintakertomuksessa tulisi selvittää mm. peruste, jolla yhtiö hallitsee rakennuksia ja niiden maapohjaa. Jos yhtiö ei omista niitä, toimintakertomuksessa pitäisi mainita omistaja ja yhtiön hallintaoikeuden peruste. Näin yhtiön taloudellista tilaa ja riskejä voitaisiin hahmottaa ja arvioida niissä tapahtuneita muutoksia. Lisäksi tulisi selvittää sopimusten kesto ja luonne, osapuolet sekä pääkohdat ja tapahtuneet muutokset.

Tähtisen mukaan toimintakertomukseen ollaan siirtämässä tietoja, jotka aikaisemmin ilmoitettiin liitetietoina. Tähtisen mielestä tällainen suuntaus on huono. Lisäksi toimintakertomuksen sisällön laajuus jää perustelutekstin nojalla vähän epäselväksi. Nyt esitetyllä ratkaisutavalla tilinpäätöksen oikeiden ja riittävien tietojen antamisvelvollisuus saattaa hämärtyä.

Tähtinen ehdottaa pakolliseksi tilinpäätöstiedoksi lainaosuustietoja. Virheelliset lainaosuuslaskelmat ovat eräs yleisimmistä isännöitsijän korvausvelvollisuuden perusteista. Tämän vuoksi voitaisiin edellyttää, että toimintakertomuksessa vaaditaan pääomavastikkeista jälkilaskelman lisäksi tilinpäätöshetken lainaosuustietoa ja uuden vastikkeen osalta lisäksi hankeosuustietoa.

### **10:8 § Konsernitilinpäätös**

KTM pitää perusteltuna, että lakiin otetaan nimenomainen maininta konsernitilinpäätöksestä ja siitä, että myös asunto-osakeyhtiö määräysvallassa olevine yhteisöineen voi muodostaa konsernin.

YM:n mielestä säännöselädotuksesta puuttunee jokin sana. Nykyisen muodon perusteella jää epäselväksi, mitä ja missä muualla säädetään konsernitilinpäätöksestä.

### **10:10 § Konserni**

PRH:n mukaan ilmaisu asunto-osakeyhtiöllä ”on määräysvalta säätiössä”, on osittain harhaanjohtava ja epätäsmällinen. Säännöksen perusteluissa olisi hyvä todeta, kuten uuden osakeyhtiölainkin perusteluissa, että tärkein eroavaisuus voimassa olevaan osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n säännökseen verrattuna on se, että ehdotettu tytäryhteisön määritelmä kattaa myös säätiöt.

YM:n mielestä konsernimääritelmässä tulisi ottaa huomioon, että asunto-osakeyhtiöstä itsestään tulee tytäryhtiö, jos jollain toisella esim. osakeyhtiöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n mukainen määräysvalta. Tällöin asunto-osakeyhtiö on tytäryhtiön asemassa.

## **11 luku. Varojen jakaminen**

### **11:1 § Varojenjakotavat**

TuY:n mielestä voitonjaon osakkeenomistajille tulisi olla sallittua vain poikkeustapauksessa jos lainkaan, sillä asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole voiton tuottaminen osakkeenomistajille.

HYn mukaan osakeyhtiölaista kopioidut säännökset voitonjaosta ovat ristiriidassa asunto-osakeyhtiön oikeudellisen tarkoituksen ja toiminnan (ehdotuksen 1 luvun 5 §) kanssa. Erotuksena ”tavallisesta” osakeyhtiöstä asunto-osakeyhtiön rahoitusta koskevat perusnormit pitää laatia siten, että ne turvaavat asunto-osakeyhtiön osakkaille mahdollisuuden asua yhtiön omistamissa huoneistoissa. Ehdotuksen säännökset yhtiön rahoituksesta on muutettava.

### **11:2 § Maksukyvyn säilyttäminen**

PRH:n mukaan asunto-osakeyhtiöiden ja ns. keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden erityispiirteet huomioon ottaen voi aiheellisesti kysyä, onko maksukyvyn säilyttämistä koskevalla säännöksellä asunto-osakeyhtiön varojenjakotilanteessa samaa merkitystä kuin tavallisessa osakeyhtiössä. Varojenjakotilanteet lienevät näissä yhtiöissä harvinaisia. Jatkovalmistelussa olisi ehkä tarpeen ottaa ainakin säännösten perusteluissa huomioon yhtiömuodon erityispiirteet.

### **11:3 § Jaon perustuminen tilinpäätökseen**

TuY:n mukaan pykälän ensimmäiseen virkkeeseen tulee lisätä sana ”tilintarkastettuun”, kuten on uuden osakeyhtiölain 13 luvun 3 §:ssä.

### **11:7 § Lainan ja vakuuden antamista koskevat rajoitukset**

SPY:n mukaan pykälän 2 momentin säännös selkeyttää käytäntöjä. Pankkien luotonannossa on tullut esiin tilanteita, joissa asunto-osakeyhtiö tarjoaa esimerkiksi omistamaansa kiinteistöön kiinnitettyjä panttikirjoja paitsi omien myös toisen, vaikkapa rakennusyhtiön, velkojen vakuudeksi. SPY ymmärtää ehdotuksen niin, että lähipiiriläisiä koskevaa rajoitusta ei sovellettaisi, jos yhtiön kaikki osakkeenomistajat suostuvat lainan tai vakuuden antamiseen ja toimenpide palvelee yhtiön etua.

### **11:8 § Yhtiön lähipiiri**

HTM-tilintarkastajien, PRH:n ja TuY:n mukaan pykälän perustelut puuttuvat kokonaan.

Asianajajaliitto toivoo lain jatkovalmistelussa kiinnitettävän huomiota tähän pykälään, 10 luvun 7 §:ään ja 13 luvun 1 §:ään. Lähipiiriä koskevaa sääntelyä voidaan

pitää ongelmallisena asunto-osakeyhtiössä sen luonteen johdosta sekä yleisesti maallikoiden kannalta. Pykälän soveltaminen johtaisi siihen, että lähes poikkeuksetta jokainen asunto-osakeyhtiössä kuuluisi yhtiön lähipiiriin. Yhtiöissä tehdyt toimet koskevat erittäin usein lähipiiriä. Lain jatkovalmistelussa Liitto toivoo kiinnitettävän huomiota siihen, vähentääkö lakimuutos edelleen halukkuutta toimia asunto-osakeyhtiöiden hallituksissa. Harkittavaksi voidaan ottaa myös se, onko lähipiirin määrittely tarkoituksenmukaista muuttaa toiseksi kuin se, millaiseksi se on tarkoitus muuttaa uudistuvassa osakeyhtiölaissa. Myös Vuokranantajat katsoo, että ehdotettu lähipiirin määrittely ei sovellu asunto-osakeyhtiöihin.

## **IV OSA Seuraamukset ja oikeussuoja**

### **12 luku. Päätöksen moite**

#### **12:1 § Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen**

Kiinteistöliitto ja TuY pitävät hyvänä sitä, että enintään 1 vuoden jatkoaika moiteaika kanteen nostamiseen poistuu.

YM:n mielestä 1-3 §:n säännökset ovat puutteellisia. Perusteluissa todetaan, että 2 §:n 2 momentin tilanteessakin on nostettava kanne ja tehtävä se kohtuullisessa ajassa. Näin tärkeää asiaa ei saa kuitenkaan jättää perustelujen varaan, sillä maalikot saattavat tulkita 2 §:n 2 momenttia siten, ettei kannetta tarvitse nostaa.

#### **12:2 § Mitätön yhtiökokouksen päätös**

Kiinteistöliiton mielestä 1 momentin 3 kohdan säännös siitä, että yhdenvertaisuuden selkeä loukkaus johtaisi mitättömyyteen, on ongelmallinen käsitteen tulkinnanvaraisuuden johdosta. Kun em. säännös yhdistetään 6 luvun 33 §:n säännökseen vastikealennuksesta saattaa tämä johtaa siihen, että osakas katsoo tilanteen loukkaavan selkeästi yhdenvertaisuuttaan ja olevansa oikeutettu vastikealennukseen ja tämä johtaa ongelmiin päätöksen täytäntöönpanossa. Tämä ohjaa tarpeetomiin oikeusprosesseihin. Nykyinen sääntely on ollut toimiva. Vastaavissa tilanteissa yhtiö on pääsääntöisesti voinut odottaa 3 kuukauden moiteajan ja lykätä täytäntöönpanoa.

Helsingin kaupungin mukaan 1 momentin 3 kohdan säännöksen perustelut ovat hyväksyttävissä, mutta säännös saattaa johtaa epäselviin tilanteisiin sen suhteen, onko yhtiökokouksen päätös laillinen ja täytäntöönpanokelpoinen.

KKK:n mielestä asunto-osakeyhtiöille on tärkeää, ettei niiden tekemiä päätöksiä ja toimia voida vuosien kuluttua riitauttaa. Ehdotettu mitättömyyttä koskeva sääntely on omiaan lisäämään ja pitkittämään riitelyä yhtiössä. Nykyisin voimassaoleva mitättömyyttä koskeva rajanveto vaikuttaa varsin onnistuneelta. Jatkovalmistelussa asunto-osakeyhtiölain mitättömyyspykälästä on syytä poistaa säännökset, joiden perusteella selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiset päätökset olisivat mitättömiä. Riittävää on, että kyseiset päätökset olisivat jatkossakin pätemättömiä.



Ehdotetun mitättömyyden laajentamisen ongelmallisuutta lisää se, että maksuvelvollisuuden muuttamista uudistuksen osalta koskevassa pykälässä edellytetään kahden kolmasosan enemmistöpäätöstä, jos muunlainen päätös olisi selvästi vastoin yhden-vertaisuusperiaatetta (6:33). Jos yhtiökokouksessa ei saavuteta kahden kolmasosan enemmistöä, yhtiökokous joutuisi tekemään selvästi yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaavan päätöksen, joka toisaalta olisi mitätön. Säännösten suhdetta on syytä pohtia jatkovalmistelussa.

RAKLI:n ja ASRA:n mielestä 1 momentin 3 kohdan mukainen mahdollisuus moittia yhtiökokouksen päätöstä määräajasta riippumatta voi vaikuttaa siten, ettei suuria hankkeita uskalleta panna täytäntöön myöhemmin nostettavan kanteen pelossa. Tämä voi johtaa siihen, että yhtiöiden on vahvistuttava päätöksensä tuomioistuimissa, mikä voi turhaan ruuhkauttaa tuomioistuimia.

Suomen henkikirjoittajayhdistys katsoo, että mikäli päätöksen mitättömyyttä koskevien säännösten täydentäminen on välttämätöntä ehdotuksen 1 momentin 3 kohdan mukaisesti, sen tulisi ehdottomasti tapahtua niin selkein määrittelyin, että mitättömyys voidaan rekisteröintitilanteessa havaita ilman lisäselvitystä ja näyttöön perustuvaa oikeudellista harkintaa. Mitättömän päätöksen korjaantuminen ajan kulumisen vuoksi on rekisteröintikäytännössä erittäin vaikeasti arvioitavissa. Ehdotetun säännöksen merkitys jää kaikkiaan epäselväksi, koska rekisteriviranomaisen kannalta kysymys yhdenvertaisuuden loukkauksesta on oikeudellisesti tulkinnanvarainen.

Turun KäO:n mielestä ehdotettu säännös, jonka mukaan selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen yhtiökokouksen päätös on mitätön, lienee tarpeellinen. Siitä voi toisaalta aiheutua ongelmia myös yhtiön päätöksenteolle.

ARA:n mukaan lainkohdan perusteluissa todetaan, ettei säännös sovellu tilanteisiin, joissa kysymys yhdenvertaisuuden loukkaamisesta on oikeudellisesti tulkinnanvarainen tai se ei ole muuten ollut täysin selvästi arvioitavissa päätöstä tehtäessä. Jos uudistushankkeen tavoitteena on ollut edistää ja joustavoittaa hissien rakentamis- ja korjaushankkeiden toteutumista, mitättömyyssäännös vaikuttaisi päinvastaiseen suuntaan. Jos säännöstä kuitenkin pidetään tarpeellisena, siihen ja sen perusteluihin tulisi kirjoittaa hyvin selvästi näkyviin, missä tapauksissa mitättömyys voi koskea yhtiökokouksen hissien rakentamis- ja korjauspäätöksiä.

YM kiinnittää huomiota siihen, että 1 momentin 3 kohdassa on otettava huomioon 1 luvun 10 §:n sekä 6 luvun 30 §:n vaikutus säännökseen. Näin tulisi tehdä myös muualla laissa, kuten YM on jo edellä huomauttanut.

PRH:n mukaan 1 momentin 3 momentin perusteluissa (s. 172) todetaan virheellisesti, että pykälässä olisi kaksi momenttia.

### **12:3 § Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös**

Turun KäO:n mukaan myös ehdotusta, jonka mukaan hallituksen yhtiökokoukselle kuuluvassa asiassa tekemä päätös rinnastetaan moiteoikeuden osalta yhtiökokouksen päätökseen, jos päätös yhtiökokouksen päätöksenä olisi aineellisen virheelisyyden vuoksi mitätön, on pidettävä tarpeellisena.

### **12:4 § Tuomion sisältö ja vaikutukset**

TuY:n mukaan lakiehdotuksen viimeinen virke on perusteluissa (s. 172) pykälän toinen momentti.

## **13 luku. Vahingonkorvaus**

### **Yleistä**

Kiinteistöliitto kannattaa asunto-osakeyhtiöoikeudellisen vahingonkorvausvastuun sääntelemistä asunto-osakeyhtiölaissa.

SVK kannattaa sitä, että AOYL:ssa säädettäisiin mahdollisimman kattavasti yhtiön ja sen johtoon kuuluvien sekä osakkeenomistajien vahingonkorvausvastuusta. Liitto katsoo, että muutosehdotukset saattavat tosiasiallisesti kiristää vahingonkorvausvastuusta siten, että sillä on vaikutusta yhtiön ja osakkaiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin.

### **13:1 § Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus**

Kiinteistöliiton mukaan ehdotus johtaisi johdon vahingonkorvausvastuu ankaroitumiseen nykyisestä, jos näyttötaakka siirtyisi hallitukselle/isännöitsijälle. Vaikka perustelujen mukaan tarkoituksena ei ole ollut muuttaa voimassa olevaa tilannetta, ei vastuun tiukentumista lakitekstissä voida pitää perusteltuna. Liiton mielestä olisi pidettävä huolta siitä, että sääntely johdon vahingonkorvausvastuusta ei ainkaan ankaroituisi asunto-osakeyhtiöissä, koska sitä ei voida pitää tämän tyyppisissä maallikoista koostuvissa yhteisöissä tarpeellisena. Juuri näissä säännöksissä tulisi huomioida asunto-osakeyhtiön erityispiirteet. Jo nyt on lisääntyvässä määrin yhtiöitä, joihin on vaikea saada hallitukseen jäseniä, varsinkin silloin, kun yhtiössä on vireillä suuria korjaus-hankkeita. Kun asunto-osakeyhtiölaki tulee muuttumaan ja maallikoiden on vaikea hallita uusia säännöksiä, on todennäköistä, että tilanne vaikeutuu entisestään. Tämä voi johtaa erityisesti pienten yhtiöiden toiminnan kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin. Toisaalta liitto pitää kuitenkin hyvänä, että lainsäädännöllä ohjataan hallituksessa työskentelevät toimimaan huolellisesti ja mieltämään oman vastuunsa tehdessään merkittäviä taloudellisia päätöksiä.

Kiinteistönvälittäjäliiton mielestä ei ole tarkoituksenmukaista, että hallituksen jäsenten korvausvastuu kasvaisi. Tällainen voisi aiheuttaa ongelmia maallikkove-toisissa asunto-osakeyhtiöissä. Hallituksen jäsenen korvausvastuuta tulisi tarken-

taa lain esitöissä siten, että ammatti-isännöitsijän käyttäminen vaikuttaisi hallituksen jäsenen tuottamuksen arviointiin.

Suomen omakotiliiton mukaan erityisesti pienissä taloyhtiöissä ongelmana on ammattitaitoisten yhtiön johtohenkilöiden, kuten isännöitsijän ja hallituksen jäsenten löytäminen.

Rakennusteollisuuden mukaan johtohenkilöiden vahingonkorvausvelvollisuus näyttötaakkoineen on liian ankara ja tulee johtamaan vaikeuksiin saada hallituksen jäseniä ja yhtiökokouksen puheenjohtajia valittua. Isännöitsijän osalta tilanne on heidän ammattiasemastaan johtuen toinen. Isännöitsijän vastuu voidaan asettaa ankarammaksi.

RAKLI ja ASRA pitävät vastuun kiristymisen osaltaan myös hyvänä. Näin korostetaan ammattimaisuuden merkitystä taloyhtiön hallinnon ja kiinteistön ylläpidossa. On kuitenkin myös mahdollista, että vastuun kiristyminen vaikeuttaa jäsenten saamista taloyhtiöiden hallituksiin.

KKK:n mielestä työryhmä ehdottaa asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännösten merkittävää kiristämistä nykyiseen verrattuna. Asiaan vaikuttaa myös se, että työryhmä ehdottaa lakiin nimenomaisesti kirjattavaksi kunnossapitovastuuta koskevat säännökset. Jos asunto-osakeyhtiölaki annetaan ehdotetun kaltaisena, oikeuskäytännössä tullaan antamaan selvästi nykyistä ankarampia ratkaisuja. KKK vastustaa asunto-osakeyhtiön toimielinten jäsenten ja osakkeenomistajien vastuusäännösten kiristämistä nykyisestä. Asunto-osakeyhtiö ei ole liikeyritys eikä siihen pidä soveltaa kaikkia samoja säännöksiä kuin tavallisiin osakeyhtiöihin. Vaikka asunto-osakeyhtiön isännöinti on usein annettu isännöintipalveluja tarjoavan yrityksen hoidettavaksi, käytännön syistä asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenet ovat yleensä yhtiön osakkeenomistajia, jotka saavat vain nimellisen korvauksen työstään. Ajatus siitä, että asunto-osakeyhtiöiden hallitukseen valittaisiin vain asunto-osakeyhtiöiden toimintaan perehtyneitä hallitusammattilaisia, ei ole taloudellisista syistä toteuttamiskelpoinen suurimmassa osassa asunto-osakeyhtiöitä. Vastuusäännösten kiristykset ovat omiaan vaikeuttamaan asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäsenten asemaa siinä määrin, että on kyseenalaista, suostuvatko osaavimmat osakkeenomistajat jatkossa toimimaan hallituksen jäseninä. Erityisen ongelmallista vastuusäännösten kiristäminen on sellaisissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joissa pääosa kiinteistöstä saattaa olla hyvinkin merkittävän elinkeinotoiminnan käytössä. On selvää, että myös asuinhuoneistojen osakkeenomistajien nimeämiä ehdokkaita on asioiden tasapuolisen hoitamisen vuoksi syytä valita hallitukseen. Näiden hallitusten jäsenten osalta ehdotetut vastuusäännökset voivat osoittautua erityisen kohtuuttomiksi. Mietinnössä ei ole pohdittu tällaisten hallitusten jäsenten asemaa tehtäessä päätöksiä suurisuuntaisista liiketaloudellisista toimenpiteistä.

KKK kysyy osakkeenomistajan tuottamusvastuuta koskevan kynnyksen alentamista koskevan ehdotuksen osalta, miksi työryhmä on päätellyt, etteivät osakkeenomistajat olisi sitoutuneita pitkäjänteiseen kiinteistöhoitoon, joka turvaa heidän omistuksensa arvon säilymisen. Vastuusäännösten perustelut ovat ylipää-

tään luvattoman suppeat. Asunto-osakeyhtiöissä tehdään huomattava määrä muitakin päätöksiä kuin kunnossapitoon liittyviä. Esimerkiksi uudistuksia koskevat päätökset ovat yleensä monitahoisia ja toisinaan voimakkaita ristiriitoja herättäviä.

KKK vastustaa ehdotettua säännöstä johdon vastuun käänteisestä todistustaakasta eikä yhdy mietinnössä esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan oletettamassäännon soveltaminen ei käytännössä tiukenna johdon vastuuta. On selvää, että ehdotettu sääntely lisäisi riitelyä asunto-osakeyhtiöissä. Myös asunto-osakeyhtiön johdon vastuun tuottamusolettaman säätäminen edellyttäisi erityisiä perusteita. Mietinnössä ei tuottamusolettaman tarpeellisuutta ole käytännössä perusteltu lainkaan. Näin merkittävään poikkeamaan yleisestä vahingonkorvaussääntelystä ei riitä perusteluksi yksilöimätön viittaus oikeuskirjallisuuteen. Vain lähipiirin hyväksi tehdyn toimen osalta saattaisi olla perusteltua päätyä tuottamusolettamaan.

SVK:n mukaan vahingonkorvaussäännöksiä tulee kehittää ottaen huomioon vahingon aiheuttajan ja vahinkoa kärsineiden intressit ja riskinjaon tasapaino. Vaikka korvausvastuu onkin usein katettavissa vastuuvakuutuksin, säännöksiä kehitettäessä riskinjaon kohtuullisuutta tulisi arvioida itsenäisesti ja saatavilla olevasta vakuutusturvasta riippumatta. Liitto arvioi, että ehdotetut muutokset todennäköisesti kiristävät yhtiön ja sen johtoon kuuluvien sekä osakkeenomistajien vahingonkorvausvastuuta. Liitto huomauttaa, että vastuuvakuutukset eivät koskaan kata täysin aiheuttajan korvausvastuuta. Esimerkiksi tahallisesti tai törkeän huolimattomasti aiheutettua vahinkoa ei korvata eikä yleensä myöskään itselle aiheutettua vahinkoa, vakuutukset vaihtelevat sisällöltään, yhtiön vastuuvakuutus kattaa vain esine- ja henkilövahingot. On mahdollista, että vakuutusturvan kattavuus muuttuu markkinoilla tai niiden saatavuus heikkenee kiristyvän ja samanaikaisesti huonosti ennakoitavan oikeuskäytännön myötä. Erityisesti tuottamusolettaman kirjaaminen lakiin yhdessä laissa nimenomaisesti yhtiölle säädettävän kunnossapitovastuun kanssa johtaa oikeuskäytännössä hyvin todennäköisesti nykyistä selvästi ankarampaan vastuuseen. Esityksen perusteluissa tulisi ehdotettua enemmän korostaa asunto-osakeyhtiöiden toiminnan elinkeinotoiminnasta poikkeavaa luonnetta, joka on myös yhtiön johdon vahingonkorvausvastuuta arvioitaessa otettava huomioon. Lisäksi liitto ehdottaa selvitettäväksi, voitaisiinko myös lain säännöksen tasolla huomioida asunto-osakeyhtiöiden elinkeinotoiminnasta poikkeava luonne.

KKK:n mukaan ehdotettu vahingonkorvausvastuun kiristyminen aiheuttaa myös kustannuksia, koska seurauksena on vääjäämättä johdon vastuuvakuutusten vakuutusmaksujen nousu. Ehdotetut muutokset voivat jopa vaikuttaa vakuutusten saatavuuteen, mikä olisi johdon kannalta erittäin epätoivottava lopputulos.

EK kiinnittää huomiota siihen, että ehdotetun 13:1 §:n perusteluissa on rajoitettu käsittelemään kunnossapitoon liittyvää lievää huolimattomuutta. Asunto-osakeyhtiön toiminnassa voi aiheutua myös muunlaisia vahinkoja. KKK kysyy, millä perusteilla työryhmä on päättellyt, että asunto-osakeyhtiön osakkaat eivät olisi sitoutuneita pitkäjänteiseen kiinteistöhoitoon, joka turvaa heidän omistuksensa arvon. KKK:n mielestä vastuusäännösten perustelut ovat ylipäätään luvattoman suppeat. Asunto-osakeyhtiöissä tehdään huomattava määrä muitakin pää-

töksiä kuin kunnossapitoon liittyviä. Esimerkiksi uudistuksia koskevat päätökset ovat yleensä monitahoisia ja toisinaan voimakkaita ristiriitoja herättäviä

EK kiinnittää huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistö-osakeyhtiöt eroavat toisistaan myös toiminnan ammattimaisuuden osalta. AOYL:n vastuusääntöjä olisi arvioitava uudelleen ottaen huomioon erittäin laaja kirjo vastuuhenkilöitä, joihin laki voi tulla sovellettavaksi. On mahdollista, ettei vastuusäännöksiä tule kirjoittaa eri tavoin, mutta perusteluteksteissä olisi laajemmin käsiteltävä toiminnan luonteesta johtuvia eroja. KKK kiinnittää huomiota sellaisiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, joissa pääosa kiinteistöstä saattaa olla hyvinkin merkittävän elinkeinotoiminnan käytössä. On selvää, että myös asuinhuoneistojen osakkaiden nimeämiä ehdokkaita on asioiden tasapuolisen hoitamisen vuoksi syytä valita hallitukseen. Näiden hallitusten jäsenten osalta ehdotetut vastuusäännökset voivat osoittautua erityisen kohtuuttomiksi. Mietinnössä ei ole pohdittu tällaisten hallitusten jäsenten asemaa tehtäessä päätöksiä suurisuuntaisista liiketaloudellisista toimenpiteistä.

Tampereen KäO:n mielestä johdon vahingonkorvausvastuuta koskevat uudistukset on perusteltu hyvin. Turun KäO:n mukaan johtohenkilön vahingonkorvausvastuuta koskeva säännös selventää nykyistä tilannetta selkeästi.

YM:n mielestä ehdotetusta todistustaakkasäännöksestä johtuu, että vastuusta tulee todella ankara. Säännökseen on kirjoitettu myös uusi tuottamusolettama. YM ehdottaa, että hallituksen jäsenten vastuuta ja todistustaakkasäännöstä harkitaan vielä.

TuY kannattaa tuottamusolettamaa koskevia ehdotuksia. Lakiehdotuksen 4:1.4:ssä on velvoittava normi hyvän rakennustavan noudattamisesta. Kuten perusteluissa (s. 176) todetaan, yleisen osakeyhtiöoikeudellisen doktriinin mukaisesti, tällainen yhtiölaissa oleva viittausnormi laajentaa vahingonkorvaussäännöksiä sovellettaessa yhtiölain rikkomisen myös näiden viitattujen normien rikkomiseen. Hyvä rakennustapa on vaativa normi, joten tämän ymmärtäminen on tärkeää sekä osakkeenomistajille, yhtiökokouksen puheenjohtajille, hallituksen jäsenille, isännöitsijöille ja tilintarkastajille. He vastaavat kunnossapitokysymyksissä kaikista hyvän rakennustavan vastaisella toiminnalla aiheutetusta vahingosta. Hyvän rakennustavan rikkomisen perusteella syntyvä tuottamusolettama koskisi myös osakkeenomistajan vastuuta 2 §:n nojalla ja yhtiön vastuuta 5 §:n nojalla. Uudesta laista tiedotettaessa on painotettava erityisesti näitä kysymyksiä.

Ylitarkastaja Mikko Maunun mukaan osakkaan on nykyisin hyvin vaikea osoittaa hallituksen toimineen huolimattomasti, sillä yhtiön ei tarvitse antaa toimintaansa liittyviä asiakirjoja osakkaalle. Näin ollen osakkaalla ei ole tuomioistuimessa dokumentteja näyttääkseen huolimattomuutta toteen. Tästä Maunu esittää osoituksena Helsingin hovioikeuden vahingonkorvausasiassa antaman ratkaisun, josta ilmenee hallituksen tuottamusarvioinnin vaikeaselkoisuus. Tämä epäkohta olisi syytä oikaista lainmuutoksen yhteydessä.

### **13:2 § Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus**

KKK:n mielestä työryhmä ehdottaa asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännösten merkittävää kiristämistä nykyiseen verrattuna. KKK vastustaa myös osakkeenomistajien vastuusäännösten kiristämistä nykyisestä.

Asianajajaliiton mielestä ei ehkä ole kaikilta osin tarkoituksenmukaista, että osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu perustuisi myötävaikuttamiseen. Lisäksi myötävaikuttaminen on käsitteenä tulkinnanvarainen.

SVK katsoo, että tehdyt muutosehdotukset saattavat tosiasiallisesti kiristää vahingonkorvausvastuuta.

Tampereen KäO:nn mielestä osakkaiden vahingonkorvausvastuuta koskevat uudistukset on perusteltu hyvin.

Turun käO kannattaa ehdotusta, jonka mukaan yhtiön, johdon ja osakkaiden vastuu AOYL:ia rikkomalla aiheutetusta vahingosta säänneltäisiin kattavasti AOYL:ssa. Käräjäoikeuden mukaan ehdotus selventää merkittävästi nykytilannetta. Samoin osakkeenomistajan tuottamuvastuun laajentamista on pidettävä myönteisenä uudistuksena. Käräoikeus pitää myönteisenä myös selvää tuottamusolettamassäännöstä, jota sovellettaisiin, kun osakas aiheuttaa vahingon rikkomalla kunnossapitovastuuta tai muutostöitä koskevia AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen säännöksiä.

TuY kannattaa työryhmän osakkeenomistajan vastuun normalisoimista ja tuottamusolettamaa koskevia ehdotuksia.

### **13:3 § Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus**

Kiinteistöliitto, KKK ja Rakennusteollisuus vastustavat ehdotettua säännöstä, joka koskee yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuuta. Kiinteistöliiton mukaan vastuu on nykyisenkin lain mukaan mahdollinen, mutta vastuun kirjaaminen lakiin lisääi kuitenkin vastuuta ja aiheuttaisi yhtiöissä vaikeita ongelmia puheenjohtajan valinnassa. Myös KKK:n mielestä ehdotus vaikeuttaisi puheenjohtajan saamista eikä tarvetta oikeustilan muutokseen ole tältä osin. Jos puheenjohtajan virheellinen menettely vaikuttaa yhtiökokouksen päätöksen lopputulokseen, osakkeenomistaja voi nostaa moitekanteen.

Rakennusteollisuuden mukaan yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus näyttötaakkoineen on liian ankara ja tulee johtamaan vaikeuksiin saada hallituksen jäseniä ja yhtiökokouksen puheenjohtajia valittua.

YM toteaa lisäksi, että vastuusäännökset ovat uusia ja niitä tulee vielä pohtia, sillä muuten on olemassa riski, että yhtiökokouksen puheenjohtajiksi on entistä vaikeampi saada ehdokkaita.

### **13:5 § Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus**

TuY:n mukaan säännökset yhtiön omasta vastuusta ovat erittäin merkittäviä. Yhtiön oman vastuun peruste on tällä hetkellä epäselvä ja sitä koskeva oikeuskirjallisuus ristiriitaista. Vastaavantyyppistä nimenomaista normia voisi harkita myös yleiseen osakeyhtiölakiin.

### **13:7 § Päätöksenteko yhtiössä**

HTM-tilintarkastajien mukaan pykälässä ei ole hyödynnetty mahdollisuutta selkeyttää tilintarkastajan vahingonkorvausta koskevan viittaussäännöksen (4 §) sisältöä.

TuY:n mukaan pykälän 2 momentin säädösteksti ei vastaa perusteluja (s. 182). Perusteluja (s. 181) on tarkistettava, jos vastuuvapaudesta päättäminen säilytetään pakollisena osakeyhtiölain tavoin.

### **13:8 § Osakkeenomistajien oikeus ajaa kannetta yhtiön hyväksi**

TuY kannattaa osakeyhtiölain kaltaisia säännöksiä osakkeenomistajan derivatiivisesta kanteesta.

### **13:9 § Kanneoikeuden vanhentuminen**

KKK:n mukaan ehdotettu viiden vuoden määräaika kanneoikeuden vanhenemiselle on varsin pitkä. Jatkovalmistelussa tulisi pohtia, voitaisiinko vanhentumisajaksi valita kolme vuotta.

## **14 luku. Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus ja yhtiön purkaminen**

Kiinteistöliiton mielestä osakeyhtiölakia vastaava sääntely ”pakkolunastusvelvoitteesta” on asunto-osakeyhtiömaailmaan täysin vieras. Lunastuskanteen nostaminen johtaisi sekä loukatun eli kanteen nostaneen osakkaan että kanteen kohteena olevan osakkaan kohdalla kohtuuttomiin tilanteisiin. Jutun käsittelyn kestäessä eri oikeusasteissa useita vuosia molempien huoneistojen myynti olisi käytännössä mahdotonta. Liiton mukaan menettely voisi tulla sovellettavaksi vain poikkeuksellisissa tilanteissa, minkä vuoksi voi kysyä onko tällainen sääntely ylipäättään tarkoituksenmukaista. Myöskään YM ei ole vakuuttunut siitä, että tätä lukua olisi tarpeen ottaa asunto-osakeyhtiölakiin. Ministeriön mukaan se mahdollistaa todella pahoja riitaisuuksia, mutta ei tarjoa niihin mitään ratkaisua.

RAKLI:n ja ASRA:n mukaan asunto-osakeyhtiössä ei ole tarpeen määrätä vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuvasta lunastusvelvollisuudesta. Osakeyhtiöissä lunastusvelvollisuus on perustellumpaa.

TuY ei kannata lukuun ehdotettuja säännöksiä yhtiön purkamisesta tai rekisteristä poistamisesta viime sijaisena sanktiona vaikutusvallan väärinkäytöstä. Nämä ta-

valliseen osakeyhtiöön soveltuvat uhat eivät sovi asunto-osakeyhtiöön, jossa tällainen sanktio olisi kohtuuttoman voimakasa oikeussuojakeino väärinkäytöksen kohteeksi joutuneelle osakkeenomistajalle. TuY ehdottaakin luvun 2 §:n poistamista.

## **15 luku. Riitojen ratkaiseminen**

### **15:4 § Ratkaisusta ilmoittaminen**

PRH huomauttaa, että lakiehdotuksen 15 luvun 4 § mukaan tuomioistuimen tai välimiesoikeuden on viipymättä ilmoitettava ratkaisustaan rekisteriviranomaiselle, jos ratkaisu koskee kaupparekisteriin merkittävää seikkaa. Lainkohdassa ei selvästi mainita, tuleeko myös lainvoimaa vailla oleva ratkaisu merkitä rekisteriin. Lakiehdotuksen sanamuotoa tulee täsmentää, jos on tarkoitus muuttaa voimassaolevan lain nojalla muodostettua käytäntöä. Säädöksestä tulisi selvästi ilmetä, jos on tarkoitus, että rekisteriin tehtäisiin merkintöjä tai rekisteristä poistettaisiin tietoja kaupparekisteriin tehdyistä merkinnöistä tuomioistuimen lainvoimaa vailla olevien päätösten perusteella.

## **16 luku. Rangaistusseuraamukset**

### **16:2 § Asunto-osakeyhtiörikkomus**

Asianajaliitto toivoo, ettei ehdotetussa laissa kuitenkaan säädettäisi osakasluettelon pitämisestä tai muista sen pitämiseen liittyvistä seikoista. Ehdotetussa säännöksessä lähdetään siitä, että 2 luvun 12 §:ssä tarkoitettun osakasluettelon pitämättä jättäminen tahallaan merkitsee mainittua rikkomusta. Viitatussa lainkohdassa säädettäisiin kuitenkin vain osakeluettelosta. Jos on tarkoitus, että osakasluettelo sisällytetään osakeluetteloon, tästä olisi hyvä selvyuden vuoksi mainita ainakin perusteluissa.

Vuokranantajat esittää harkittavaksi, että 16 luvun 2 pykälään lisättäisiin määräys, jonka mukaan asunto-osakeyhtiörikkomuksena pidettäisiin myös myötävaikuttamista tahallisen törkeän yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastaisen päätöksen tekemiseen.

## **V OSA Perustaminen ja rahoitus**

### **17 luku. Asunto-osakeyhtiön perustaminen**

#### **Yleistä luvusta**

TuY kannattaa työryhmän ehdotuksia asunto-osakeyhtiön perustamista koskevan sääntelyn yksinkertaistamiseksi.

HY:n mukaan perustamista koskevat säännökset pitäisi sisällyttää lain alkuosaan. Mahdollisuus muodostaa yhden huoneiston asunto-osakeyhtiö lienee sinänsä mie-



lenkiintoinen, joskin se saattaa johtaa ennakoimattomissa oleviin ongelmiin yhtiön perustamisessa. Laissa jää lisäksi epäselväksi, voiko asunto-osakeyhtiö olla sellainen, jossa on vain yksi osakas (vrt. 1 §:n ilmaukset ”perustamissopimus”, jonka ”kaikki” osakkeenomistajat allekirjoittavat).

KKK ei kannata ajatusta, jonka mukaan osakkeiden merkintähintaa voitaisiin kirjata jakokelpoiseen vapaaseen pääoman rahastoon. Asunto-osakeyhtiön varojen jako osakkeenomistajille ei kuulu asunto-osakeyhtiön normaaliin toimintaan

PRH esittää harkittavaksi asunto-osakeyhtiölakiehdotuksen säännösten muuttamista lain jatkovalmistelun yhteydessä niin, että PRH:n työryhmän ehdottaman (PRH:n julkaisuja 1/2004) omistajarekisterin toteuttamiseksi välttämättömät yksilöintitiedot otettaisiin jo tässä vaiheessa asunto-osakeyhtiölakiin. PRH ehdottaa perustamissopimuksen sisältöä koskevia vaatimuksia täydennettäväksi niin, että perustamissopimuksessa tulisi aina mainita osakkeenomistajina olevista luonnollisista henkilöistä yksilöintitietona täydellinen nimi, henkilötunnus ja osoite. Yhtiöstä, osuuskunnasta ja muista liiketoiminnallisista yhteisöistä sekä säätiöistä tulisi perustamissopimuksessa mainita toiminimi tai nimi ja yritys- ja yhteisötunnus.

### **17:2 § Perustamissopimuksen sisältö**

HTM-tilintarkastajien mukaan pykälän 2 momentin mukaan perustamissopimukseen on otettava tai liitettävä yhtiöjärjestys. Kahden vaihtoehdon esittäminen enemmän sekoittaa kuin selkeyttää hallintoa.

Rakennusteollisuuden mukaan 3 momentissa todetaan, että perustamissopimuksessa on tarvittaessa nimettävä isännöitsijä. Jatkotyössä ”on nimettävä” tulisi muuttaa muotoon ”voidaan nimetä” tai vaihtoehtoisesti tulisi tarkentaa, mitä ”tarvittaessa” tarkoittaa.

### **18 luku. Osakeanti**

HTM-tilintarkastajat ihmettelevät tilintarkastajan lausunnosta luopumisen perusteluita (”lausunnot käytännössä ovat jääneet muodollisuuksiksi”). Lausuntojen merkitys on siinä, että ne varmistavat tiedon kulun tilintarkastajalle jo ennen päätöksentekoa. Asunto-osakeyhtiöissä ei välttämättä ole riittävää omaa osakeantiosaaamista, mikä asiantila ilman neuvontaa voisi helposti johtaa muodollisesti virheellisiin päätöksiin. Päästessään mukaan jo päätöksen valmisteluun, tilintarkastaja voi neuvoillaan tukea päätösesityksen asianmukaista valmistelua ja tarvittaessa jo tässä vaiheessa korjata syntymässä olevat virheet tai puutteet. Tällainen ennalta ehkäisevä toiminta ei näy lausunnoissa, koska asiat jo sitä ennen on saatettu kuntoon. Erityisesti suunnatun annin kohdalla säännöksiin saattaa sisältyä aukko, mitä ilmeisesti ei ole tarkoitettu.

### **18:3 § Oikeus osakkeisiin**

PRH:n mukaan pykälän 2 momentin perustelut on otettu uuden osakeyhtiölain vastaavan säännöksen perusteluista. Niiden mukaan etuoikeussäännöksistä poik-

keavia määräyksiä esiintyy suhteellisen usein osakassopimuksissa. Osakeyhtiöiden osalta tämä kiistatta pitänee paikkansa, asunto-osakeyhtiöiden kohdalla asia ei välttämättä ole näin. Asunto-osakeyhtiöidenkin osalta voidaan ehkä sallia osakassopimuksissa olevien määräysten ottaminen asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykseen, mutta näitä määräyksiä tuskin käytetään kovinkaan yleisesti.

HTM-tilintarkastajien mukaan suunnattu anti on pykälän 3 momentin nojalla mahdollinen, mutta samalla jää epäselväksi, kuka näitä säännöksiä valvoo, jos niistä ei edellytetä tilintarkastajan lausuntoa.

#### **18:4 § Kutsu suunnatusta annista päättävään kokoukseen**

HTM-tilintarkastajien mukaan suunnattua osakeantia koskeva vaatimus määränemmistöstä voi jäädä kokonaan huomaamatta ja noudattamatta, koska se ei sisälly eksplisiittisesti mihinkään 18 luvun pykälään.

#### **18:7§ Päätöksen rekisteröiminen**

PRH:n mukaan maksullista osakeantia koskeva päätös on ehdotuksen mukaan ilmoitettava rekisteröitäväksi ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluttua päätöksestä. Merkintäetuoikeuden noudattaminen ei yleensä ole mahdollista, jos uudet osakkeet tuottavat oikeuden uusiin tai uuteen asuntoon. Merkintään oikeutettu, merkintähinta ja merkintäaika lienevät useissa tapauksissa neuvoteltu jo ennen päätöksentekoa, ja uusien osakkeiden rekisteröiminen tapahtuu viivytyksettä päätöksenteon jälkeen. Säännös ei tietenkään estä eikä hankaloi ta osakkeiden rekisteröimistä, koska perustelujen mukaan päätöksen ilmoittaminen ja uusien osakkeiden rekisteröiminen voivat tapahtua samalla ilmoituksella. Päätöksen rekisteröimisellä ei myöskään ilmeisesti ole samaa merkitystä kuin liiketoimintaa harjoittavassa osakeyhtiössä. On pelättävissä, että säännöksen edellyttämä ilmoitus useimmissa tapauksissa koetaan turhana ja se jää tekemättä. Lainkohtaa ei ole kovin selkeästi perusteltu asunto-osakeyhtiöiden kannalta eivätkä osakeyhtiölain perustelut kaikilta osin tunnu luonteelta. Jatkovalmistelussa voisi olla aiheellista pohtia uudelleen säännöksen tarpeellisuutta ja lainkohdan perusteluita.

#### **18:14 § Uusien osakkeiden rekisteröiminen**

HTM-tilintarkastajien mukaan hallintoa on haluttu keventää uudistuksella, jonka mukaan tilintarkastajan lausuntoa ei enää tarvita yhtiökokousta varten, mutta kuitenkin myöhemmin todistuksena liitteeksi tehdyn päätöksen mukaiseen rekisteri-ilmoitukseen. Tämä johtaa kuitenkin siihen, että tilintarkastaja ei välttämättä saa edes tietoa suunnitelmista ennen kuin päätökset jo on tehty, mikä puolestaan heikentää selvästi hallintoa. Syntynyt epäkohta ei korjaannu sillä, että asia tarkastetaan päätöksenteon jälkeen.

### **18:15 § Rekisteröimisen oikeusvaikutukset**

TuY kiinnittää huomiota osakkeen tuottamien oikeuksien alkamisajankohdan osalta siihen, että 1 momentin 5 kohdan säännös viimeisestä alkamisajankohdasta näyttäisi poikkeavan 5 §:n 1 momentin 7 kohdasta, jonka mukaan alkamisajankohdasta voidaan aina määrätä korotuspäätöksessä. Maksutonta antia koskeva 18 § on tässä suhteessa onnistuneempi.

### **19 luku. Optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin**

#### **Yleistä luvusta**

PRH:n mukaan lukua laadittaessa on käytetty mallina uuden osakeyhtiölain vastaavaa sääntelyä. Kun säännöksen perustelut on siirretty melkein sellaisenaan osakeyhtiölaista, niiden sisältö on joissakin kohdissa virheellinen.

RAKLI ja ASRA pitävät työryhmän esitystä optio-oikeuksien käytöstä myös asunto-osakeyhtiöissä hyvänä. Perusteluissa olisi kuitenkin hyvä tarkentaa, min-kälaisissa tilanteissa optio-oikeuksien käyttö voisi asunto-osakeyhtiöissä tulla kyseeseen. Toisaalta Asianajajaliiton mielestä tarve optio-oikeuksien sääntelylle asunto-osakeyhtiöympäristössä on käytännössä ollut vähäinen, eikä sääntelyä voida tältä osin pitää kovinkaan tarpeellisena.

Tähtisen kokemuksen mukaan korotuspäätös tehdään mietinnössä esitetystä poiketen pääsääntöisesti ennen osakkeiden ”myynnin” aloittamista.

#### **19:2 § Päätöksenteko**

PRH:n mukaan pykälän perusteluissa (s. 224) todetaan virheellisesti, että yhtiökokous voi, kuten nykyäänkin, myös valtuuttaa hallituksen päättämään optio-oikeuksien antamisesta.

#### **19:7 § Osakkeiden antaminen**

HTM-tilintarkastajien PRH:n mukaan pykälässä oleva viittaus 12 lukuun on ilmeisesti virheellinen ja viittauksen pitäisi olla 18 lukuun.

### **20 luku. Osakepääoman korottaminen**

#### **Yleistä luvusta**

HTM-tilintarkastajien mukaan 20 luvussa tarkoitettu rahastokorotus vaikuttaa oman pääoman rakenteeseen ja voi olla vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta. Jos tilintarkastajan todistusta ei tarvita jää epäselväksi, kuka valvoo ennen rekisteröintiä, että rahastokorotukseen käytettävät varat todella ovat yhtiöllä ja että yhdenvertaisuusperiaatetta ei loukata.

## **21 luku. Pääomailain**

### **21:1 § Takasijaisuus ja muut lainaehdot**

PRH:n mukaan 21 luvun 1 §:n lakitekstin viittaukset sovellettaviin pääomailainaa koskeviin lukuihin ovat virheellisiä. Lainkohdan perusteluissa lakiviittaukset on kuitenkin mainittu oikein.

## **VI Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet**

### **22 luku. Osakepääoman alentaminen**

#### **Yleistä luvusta**

Suomen omakotiliiton mukaan pienten asumistarkoitusta varten perustettujen ta-loyhtiöiden erityisaseman arviointia purkautumistilanteissa ei juuri ole puitu edes aikaisemmissa hallituksen esityksissä (esim. 68/2000). Pitäisi ottaa entistä pa-remmin huomioon, etteivät raskaat selvitysmenettelyt velkojain suojaksi ole täl-laisissa tilanteissa perusteltuja.

### **23 luku. Yhtiön omat osakkeet**

#### **Yleistä luvusta**

HTM-tilintarkastajien mukaan tilintarkastajalle ei ole osoitettu 23 luvussa mitään toimenpidekohtaista roolia sillä perusteella, että toimenpiteisiin liittyy velkojien-suojamenettely. Tällöin nämä toimenpiteet siirtyvät tarkastettaviksi vasta seuraava-tilinpäätöksen yhteydessä.

### **5 § Hankkimis- ja lunastamispäätöksen sisältö**

TuY:n mielestä lakiehdotuksen 23 luvun 5 §:ään tulisi lisäksi olla säännös, jonka mukaan hankkimis- ja lunastamispäätöksessä olisi mainittava, miten hankkiminen tai lunastaminen vaikuttaa yhtiövastikkeeseen. Koska mitätöinti edellyttää käy-tännössä aina yhtiöjärjestyksen muuttamista, tästä tulisi mainita perusteluissa.

### **7 § Omat osakkeet panttina**

HTM-tilintarkastajien mukaan 23 luvun 7 § panttina olevien osakkeiden myymi-sestä on epäselvä. Lakitekstistä ei selviä yksiselitteisesti, minkä lain 12 lukuun viitataan.

## **VII Osa Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen**

### **24 luku. Sulautuminen**

#### **Yleistä luvusta**

HTM-tilintarkastajien mukaan 24 luku 1 § ensimmäisen ja toisen momentin sanamuoto on siltä osin epäonnistunut, että sulautumissuunta ei selviä tekstistä. 24 luku 11 § 2 momentissa olevalla viittauksella 6 luvun 21 §:ään tarkoitetaan ilmeisesti 6 luvun 22 §:ää.

YM:n mielestä 24 luvun 1 §:ään syytä ottaa viittaussäännös asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 81 §:ään. YM ehdottaa 1 §:ään otettavaksi näin kuuluvan 4 momentin: ”Asunto-osakeyhtiön sulautumisesta asumisoikeusyhdistykseen säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 81 §:ssä”.

### **25 luku. Jakautuminen**

#### **Yleistä luvusta**

Rakennusteollisuuden, TuY:n ja Kiinteistönvälittäjäliiton mielestä asunto-osakeyhtiöiden jakautumismahdollisuus on tarpeellinen uudistus. Lisäksi TuY ehdottaa harkittavaksi OYL 17 luvun 8 §:ää vastaavaa yrityssaneerausmenettelyn vaikutuksia koskevan säännöksen lisäämistä lukuun. Kiinteistönvälittäjäliitto kiinnittää huomiota myös siihen, että jakautumisen järkevä toteuttaminen mahdollistetaan myös verotuksessa. Toisaalta Asianajajaliiton mielestä jakautumista koskevalle sääntelylle ei asunto-osakeyhtiöympäristössä ole ollut suurta tarvetta.

#### **6 § Kuulutus velkojille**

PRH:n mukaan säännösehdotuksen perusteella ei ole täysin selvää, että velkojien suojaamenettelyn järjestävä viranomainen on PRH, kun otetaan huomioon, mitä PRH:n ja maistraattien välisestä toimivallan jaosta on muualla säädetty. Tietynlaisena jatkumona olisi luonnollista, että jakautumista koskevat asiat säädettäisiin PRH:n tehtäväksi, kun muutkin mahdollisesti velkojien suojaamenettelyä edellyttävät asiat on melkein kymmenen vuoden ajan käsitellyt PRH. Kaupparekisterilain 19 a §:ää tulisi tällöin muuttaa niin, että PRH käsittelee asunto-osakeyhtiöiden jakautumista koskevat asiat.

#### **14 § Rekisteröimisen edellytykset**

PRH:n mukaan lakiehdotuksen 25 luvun 14 §:n 3 momentin ja 26 luvun 5 §:n 3 momentin viittaukset 24 luvun 15 §:ään ovat virheellisiä, koska osakepääoman alentamista koskevassa 22 luvussa on vain 7 pykälää. Ilmeisesti lainkohdissa pitäisi viitata 27 luvun 15 §:ään.

## **26 luku. Asumisyhteisömuodon muuttaminen**

### **Yleistä luvusta**

HTM-tilintarkastajien mielestä on epäkohta, ettei asunto-osakeyhtiöltä vaadita lopputilitystä, jos se muutetaan muuhun yhteisömuotoon. Perusteluissa tulisi selvemmin suositella kaikissa olosuhteissa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista rekisteröintipäivälle mm. verotussyistä ja vastuukysymyksiä varten.

PRH:n mukaan asumisyhteisömuodon muuttamista koskevien päätösten rekisteröiminen edellyttää lakiehdotuksen 26 luvun säännösten mukaan velkojiensuojamenettelyä. Näitä koskevien asioiden käsittelystä täytyy ottaa määräys kaupparekisterilakiin (ks. ehdotus 25 luvun 6 §:n kohdalla). PRH:n mukaan mietinnön yhteenvedon toteamukseen siitä, että osuuskunta voitaisiin jo nyt muuttaa asunto-osakeyhtiöksi, ei välttämättä ole löydettävissä perusteita voimassa olevasta lainsäädännöstä.

## **27 luku. Yhtiön purkaminen**

### **Yleistä luvusta**

YM epäilee, onko luvun säännöksistä löydettävissä riittävästi oikeusohjeita kaikkia niitä tilanteita varten, joita väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinoilla joudutaan kohtaamaan. Asuntomarkkinoilla syntyy uuden tyyppisiä ja vaikeita ongelmia, jos on tarjolla rakennuksia tai huoneistoja rakennuksista, joita omistava yhtiö on purettu ja ehkä poistettu rekisteristäkin eikä yhtiölle kuulunutta rakennusta ole onnistuttu edelleen luovuttamaan. Yhtiön lakattua olemasta olemassa, myös osakkeet menettävät merkityksensä. Joka tapauksessa luvun säännösten toimeenpäättämistä käytännössä on seurattava ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin lain muuttamiseksi.

### **15 § Velkojen maksaminen, omaisuuden jakaminen ja jaon moittiminen**

HTM-tilintarkastajien mukaan 27 luvun 23 §:ssä olevalla viitauksella 6 luvun 21 §:ään tarkoitetaan ilmeisesti 6 luvun 22 §:ää.

PRH:n mukaan 27 luvun 15 §:n perustelut osakkeenomistajalle annettavan jako-osuuden ennakosta eivät ole onnistuneita.

### **23 § Yhtiön varojen vähentyminen**

HTM-tilintarkastajien mielestä 23 §:ää tulee muuttaa poistamalla vaatimus toimintakertomuksesta ja lisäämällä tilinpäätöksen vaihtoehdoksi välitilinpäätös, minkä perussisältönä on vain tase ja tuloslaskelma. Ehdotetun 23 §:n mukaan hallituksen on viipymättä laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus yhtiön taloudellisen tilan selvittämiseksi, jos se havaitsee, että yhtiön oma pääoma on alle puolet osakepääomasta. Perustelujen mukaan edellä tarkoitettua tilinpäätöstä ei tarvitse

kuitenkaan tilintarkastaa, jolloin kysymys on HTM-tilintarkastajien mukaan pikemminkin välitilinpäätöksestä, johon yleensä ei liity toimintakertomusta.

## **VIII Osa Erinäiset säännökset**

### **28 luku. Lain soveltaminen muuhun osakeyhtiöön**

#### **Yleistä luvusta**

EK:n ja ESY:n mukaan keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyviä kysymyksiä olisi käsiteltävä jatkovalmistelussa huomattavasti nykyistä enemmän. Kunnossapitoa ja muutostöitä koskevat periaatteet voivat näyttäytyä erilaisessa valossa yhtäältä asunto-osakeyhtiössä ja toisaalta keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, jossa harjoitetaan esimerkiksi teollista toimintaa tai joka on esimerkiksi kauppakeskus. Ehdotetut muutokset, jotka liittyvät hissien rakentamiseen tai vastaaviin uudistuksiin, tekevät yhtäältä yhdenvertaisuusperiaatteesta nykyistä suhteellisemman ja toisaalta vähentävät luottamusta yhtiövästikeperusteen pysyvyyteen. Kumpikin kysymys on yhtiöoikeudellisesti erittäin merkittävä; yhdenvertaisuusperiaate on yhtiöoikeuden kulmakiviä ja lisämaksuvelvollisuuden laajentaminen edellyttää OYL 5 luvun 29 §:n nojalla osakkeenomistajan suostumusta. Jos yhteiskuntapoliittiset syyt, kuten väestön ikääntyminen ja laitoshoidon tarpeen vähentäminen, puoltavat tällaista ratkaisua nimenomaan asunto-osakeyhtiössä tapahtuvaan hissien rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa, jää avoimeksi, millä perusteilla muutokset ulotetaan myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja muuhun asunto-osakeyhtiön päätöksentekoon, joka täyttää vastaavat kriteerit.

EK:n ja ESY:n mukaan yksi keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin kohdistuva periaatteellisesti merkittävä kysymys on laissa vaadittava päätöksenteon määräänemmistö kun yhtiöjärjestystä muutetaan siten, että yhtiöön ryhdytään soveltamaan tai lakataan soveltamasta AsOYL:ia. Kysymystä ei käsitellä uudistuksessa ilmeisesti lainkaan. Tällaiseen päätökseen vaadittavaa määräänemmistöä – tai peräti osakkaan suostumusta – olisi käsiteltävä laissa varsinkin kun näyttää siltä, että erot AsOYL:n ja OYL:n välillä kasvavat.

EK:n ja ESY:n mukaan ehdotetut yhtiövästikettä ja päätöksentekoa koskevat säännökset näyttäisivät pitkälti perustuvan asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa havaittuihin muutostarpeisiin. Esimerkiksi uudistuksen rahoittamista koskeva 6 luvun 32 § verrattuna saman luvun 34 §:ään näyttäisi perustuvan uudistuksen tavanomaisuuden käsitteelle, joskin säännökset ja niiden perustelut ovat vaikeatulkintaisia. Kiinteistöosakeyhtiöiden toisistaan poikkeavien toimintamuotojen takia on kyseenalaista, voidaanko päätöksenteon mittapuuksi ottaa uudistuksen tavanomaisuutta. Tämä saattaa johtaa siihen, että määräänemmistöllä tehdyillä yhtiöjärjestysmuutoksella (6 luvun 32 §:n 2 momentin 3 kohta) voidaan osakkeenomistajan lisämaksuvelvollisuutta laajentaa merkittävästikin.

EK kiinnittää huomiota myös siihen, että asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eroavat toisistaan myös toiminnan ammattimaisuuden osalta. On

ongelmallista, jos samoilla vastuuperusteilla arvioidaan pienen asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenen toimintaa tilanteessa, jossa henkilö on käytännöllisesti katsoen pakotettu hallitukseen, ja täysin ammattimaisten sijoittajien miehittämän laajan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön hallituksen jäsenen toimintaa.

Myös KKK on sitä mieltä, että ehdotuksessa ei ole otettu riittävästi huomioon keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä mukaan lukien sellaiset yhtiöt, joissa on sekä asuin- että liikehuoneistoja. Jatkovalmistelussa tulisi vielä pohtia säännöksiä keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kannalta.

### **28:1 § Soveltamisala**

Vuokralaisten keskusliiton, RAKLI ja ASRA mukaan kiinteistöosakeyhtiöiden erityispiirteiden rajaaminen omaan lukuunsa on hyvä asia. RAKLI ja ASRA:n mukaan tämä helpottaa jatkossa erillisten kiinteistöosakeyhtiöitä koskevien määräysten sisällyttämisen lakiin.

### **28:3 § Soveltaminen muuhun osakeyhtiöön**

TuY:n mielestä lakiehdotuksen 28 luvun 3 §:n säännökset mahdollisuudesta soveltaa asunto-osakeyhtiölakia myös muuhun osakeyhtiöön on tarpeellinen.

## **5. Asunto-osakeyhtiöasetus**

Kiinteistönvälittäjiliiton mukaan asunto-osakeyhtiöasetusta uudistettaessa tulisi kiinnittää huomioita myös asuinhuoneiston pinta-alan määritelmään. Liiton mukaan missään rakentamista koskevassa normissa ei ole määritelty, mitä asuintilojen pinta-alalla tarkoitetaan. Asunto-osakeyhtiölain ja -asetuksen perusteella asuintilojen pinta-alan on katsottu tarkoittavan huoneistoalaa, mutta tällöin esimerkiksi huoneiston sauna ja pesutilat saattavat jäädä määritelmän ulkopuolelle. Selkeän määrittelyn puute on aiheuttanut paljon riitoja paitsi kaupan osapuolten, niin myös kaupan osapuolten ja kiinteistönvälittäjän kesken. Lisäksi liitto ehdottaa, että ennen 1.1.1992 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden olisi viiden vuoden siirtymäajan aikana tarkistusmittautettava huoneistonsa ja ainakin isännöitsijäntodistukseen olisi merkittävä nykyisen normin mukainen pinta-alatieto.

Myös Rakennusteollisuus kiinnittää huomiota siihen, että voimassa olevan asunto-osakeyhtiöasetuksen mukaan yhtiöjärjestykseen merkittävällä pinta-alalla tarkoitetaan standardin mukaista huoneistoalaa. Asuntojen markkinointi-asetuksen mukaan ostajille on ilmoitettava asuintilojen pinta-ala, jolla melko yleisimmin ajatellaan tarkoitettavan huoneistoalaa. Rakennusteollisuus pyytää selvittämään, voitaisiinko edellä mainitut termit yhtenäistää asetustasolla asunto-osakeyhtiölain uudistuksen yhteydessä.