

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2004:6

# *Asunto-osakeyhtiölain muutostarve*

*Tiivistelmä arviomuistiosta  
saaduista lausunnoista*

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2004:6

# *Asunto-osakeyhtiölain muutostarve*

*Tiivistelmä arviomuistiosta  
saaduista lausunnoista*

ISSN 1458-7149  
ISBN 952-466-203-5  
Oikeusministeriö  
Helsinki

# KUVAILULEHTI

**OIKEUSMINISTERIÖ**

Julkaisun päivämäärä 12.2.2004

Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, puheenjohtaja, sihteeri)		Julkaisun laji Lausuntotiivistelmä	
Jyrki Jauhiainen		Toimeksiantaja Oikeusministeriö	
		Toimielimen asettamispäivä	
Julkaisun nimi Asunto-osakeyhtiölain muutostarve Tiivistelmä arviomuistiosta saaduista lausunnoista			
Julkaisun osat			
<p>Tiivistelmä</p> <p>Kaikkien lausunnonantajien mielestä arviomuistiosta on kuvattu vähintään hyväksyttävällä tavalla nykytilaa sekä muutostarpeita. Kaikkein kiireellisimpänä pidettiin osakkaan muutostöitä, kunnossapitovastuun jakautumista ja vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn selventämistä. Tämän ja muistiosta tarkastellun muun sääntelyn selventämisen uskotaan helpottavan asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa sekä kannustavan yhtiöitä rakennuksen ja huoneistojen parempaan hoitamiseen sekä laadukkaampiin muutostöihin ja uudistuksiin. Sääntelyn selventämisen arvioidaan parantavan osakkaan ja yhtiön vastuun ennakoitavuutta ja vähentävän riitoja.</p> <p>Suurin osa lausunnonantajista kannattaa AOYL:n kirjoittamista uudelleen tai ainakin OYL-viittausten vähentämistä muistiosta mainituista syistä (sääntelyn selkeyden ja helppolukuisuuden parantaminen, OYL-viittausten vähentäminen, tarve eriyttää sääntelyä joiltakin osin OYL:sta). Yksikään lausunnonantaja ei suhtaudu kokonaisuudistukseen kielteisesti.</p> <p>Lausunnonantajat kannattavat sitä, että asunto-osakeyhtiöriitojen käsittelyä helpotetaan ja etsitään vaihtoehtoisia riidanratkaisukeinoja. Osa lausunnonantajista (mm. tuomioistuimet) suhtautuu kielteisesti asunto-osakeyhtiöriitojen keskittämiseen kuuteen käräjäoikeuteen. Osa lausunnonantajista on sitä mieltä, että kuluttajavalituslautakunta tai kuluttajariitalautakunta ei sovellu asunto-osakeyhtiöasioiden käsittelyyn.</p> <p>Osa lausunnonantajista kannattaa nimenomaisesti muistiosta kaavailtua valmisteluaiakataulua. Osa ehdottaa, että kokonaisuudistusvaihtoehtokin pi-täisi toteuttaa saman aikaisesti OYL-uudistuksen kanssa.</p>			
Avainsanat: (asiasanat) Asunto-osakeyhtiö, osakeyhtiö, kunnossapitovastuu, perusparannus, uudistus, osakkaan muutostyöt, vahingonkorvausvastuu			
Muut tiedot OM 11/41/2003			
Sarjan nimi ja numero Lausunnot ja selvityksiä 2004:6		ISSN 1458-7149	ISBN 952-466-203-5
Kokonaissivumäärä 29	Kieli suomi	Hinta	Luottamuksellisuus julkinen
Jakaja Oikeusministeriö		Kustantaja Oikeusministeriö	

## PRESENTATIONSBLAD

JUSTITIEMINISTERIET

Utgivningsdatum 12.2.2004

Författare (uppgifter om organet: organets namn, ordförande, sekreterare)		Typ av publikation Sammandrag av utlåtanden	
Jyrki Jauhiainen		Uppdragsgivare Justitieministeriet	
		Datum då organet tillsattes	
Publikation (även den finska titeln) Asunto-osakeyhtiölain muutostarve Tiivistelmä arviomuistiosta saaduista lausunnoista Behovet av ändringar i lagen om bostadsaktiebolag Sammandrag av utlåtandena om en promemoria			
Publikationens delar			
Referat			
<p>Alla remissinstanserna anser att såväl nuläget som behoven av ändringar beskrivs på ett tillfredsställande sätt i promemorian. Remissinstanserna anser att den allra mest brådskande åtgärden är att göra bestämmelserna om aktieägarnas ändringsarbeten, fördelningen av underhållsansvaret och skadeståndsansvar klarare. Klarläggandet av dessa bestämmelser och av de övriga bestämmelser som behandlas i promemorian väntas underlätta beslutsfattandet i bostadsaktiebolagen och sporra bolagen till en bättre skötsel av byggnader och lägenheter. Även kvaliteten på ändringsarbeten och renoveringar väntas stiga. När bestämmelserna blir klarare väntas det bli lättare att förutse aktieägarnas och bolagets ansvar, och antalet tvister väntas minska.</p> <p>De flesta remissinstanserna understöder att BABL skrivs om eller att åtminstone hänvisningarna till ABL minskas av de orsaker som nämns i promemorian (klarare och mer lättlästa bestämmelser, färre hänvisningar till ABL, behovet av att till vissa delar separera bestämmelserna från ABL). Ingen av remissinstanserna förhåller sig negativt till en totalreform.</p> <p>Remissinstanserna understöder förslagen om att underlätta behandlingen av tvister inom bostadsaktiebolag och om alternativa tvistlösningsmetoder. En del av remissinstanserna (bl.a. domstolarna) förhåller sig negativt till förslaget om att koncentrera bostadsaktiebolagstvisterna till sex tingsrätter. En del av remissinstanserna anser att konsumentklagonämnden eller konsumenttvistnämnden inte lämpar sig för behandling av ärenden som gäller bostadsaktiebolag.</p> <p>En del av remissinstanserna understöder uttryckligen den tidtabell för beredningen som skisseras upp i promemorian. En del av dem föreslår att även det alternativ som innebär en totalreform genomförs samtidigt som reformen av ABL.</p>			
Nyckelord Bostadsaktiebolag, aktiebolag, underhållsansvar, grundlig förbättring, renovering, aktieägarnas ändringsarbeten, skadeståndsansvar			
Övriga uppgifter OM 11/41/2003			
Seriens namn och nummer Utlåtanden och utredningar 2004:6		ISSN 1458-7149	ISBN 952-466-203-5
Sidoantal 29	Språk finska	Pris	Sekretessgrad offentlig
Distribution Justitieministeriet		Förlag Justitieministeriet	

## SISÄLLYSLUETTELO

1. Arviomuistio, lausuntopyyntö ja lausuntojen pääasiallinen sisältö.....	5
2. Kiireellisin selvitys- ja muutostarve .....	6
2.1. Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu.....	6
2.2. Yhtiön perusparannukset, uudistukset ja lisärakentaminen.....	9
2.3. Osakkaan muutostyöt .....	11
2.4. Vahingonkorvausvastuu .....	13
2.5. Osakeyhtiölakiuudistus.....	15
3. Muu mahdollinen muutostarve .....	15
3.1. Lain soveltamisala sekä asunto-osakeyhtiön tarkoitus ja toimiala.....	15
3.1.1. Soveltamisala.....	15
3.1.2. Tarkoitus ja toimiala.....	16
3.2. Yhtiövastike ja muut maksut .....	17
3.2.1. Yhtiövastikkeen käyttötarkoitus .....	17
3.2.3. Poikkeaminen yhtiövastikeperusteesta.....	18
3.2.4. Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkaminen ja keskeyttäminen .....	18
3.3. Keskeisten periaatteiden selventäminen ja korostaminen .....	19
3.4. Yhtiökokous .....	19
3.5. Hallitus ja isännöitsijä .....	20
3.6. Riitojen ratkaiseminen.....	21
3.7. Perustaminen ja osakepääoman korottaminen.....	22
3.8 Osakkeet ja osakeluettelo .....	23
3.8.1 Erilajiset osakkeet.....	23
3.8.2 Osakekirjojen turvapainatus .....	23
3.8.3 Lunastuslausekkeet ja lunastusmenettely .....	23
3.8.4 Osakeluetteloiden julkisuus.....	24
3.9. Arviomuistion ulkopuoliset muutostarpeet .....	25
4. Uudistuksen toteuttaminen .....	26
4.1. Toteutukselle asetettavat vaatimukset .....	26
4.2. ja 4.3. Uudistuksen organisointi ja aikataulu.....	27

## 1. Arviomuistio, lausuntopyyntö ja lausuntojen pääasiallinen sisältö

Oikeusministeriössä virkatyönä laaditusta asunto-osakeyhtiölain (AOYL, 809/1991) muutostarvetta koskevasta muistiosta (24.7.2003) pyydettiin lausunto 50 taholta, joista 40 antoi lausunnon. Lisäksi lausunnon antoivat Suomen Vuokranantajat, Isännöitsijäyritysten liitto, HTM-Tilintarkastajat ry ja HTM Ilkka Tähtinen.

Luettelo lausunnonantajista ja käytetyistä lyhenteistä on liitteenä.

### Arviomuistio

Arviomuistion mukaan kiireellisin merkittävä uudistamistarve liittyy kunnossapitoa, yhtiön perusparannuksia ja uudistuksia, osakkaan muutostöitä sekä osakkaan ja yhtiön vastuuta koskeviin säännöksiin. Näitä on tarpeen selventää asunto-osakeyhtiön kiinteistön kunnossapidon varmistamiseksi, osakkaiden asumiskulujen hallitsemiseksi ja osakkaiden itsemääräämisoikeuden turvaamiseksi. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista käsitellä näihin läheisesti liittyviä vastikesäännöksiä.

Periaatteellisesti tärkeänä kysymyksenä esitettiin myös se, pitäisikö AOYL:n soveltamisalaa sekä asunto-osakeyhtiön tarkoitusta ja toimialaa koskevia säännöksiä uudistaa kehittyvää asunto-osakeyhtiökäytäntöä vastaavalla tavalla.

Lisäksi osakeyhtiölain (OYL, 734/1978) kokonaisuudistuksen yhteydessä on muistion mukaan huolehdittava ainakin siitä, että AOYL:n viittaukset OYL:iin korjataan. On myös harkittava, missä määrin on tarvetta vähentää viittauksia OYL:iin ja hyödyntää valmisteltavana olevan uuden OYL:n sääntely- ja kirjoitustapaa. Muistiossa tarkasteltiin lisäksi yksittäisten säännösten mahdollista uudistustarvetta, mm. AOYL:n soveltamisalaa, asunto-osakeyhtiön tarkoitusta ja toimialaa (mm. uusien huoneistojen rakentaminen ja asumiseen liittyvät palvelut), OYL:n soveltamista asunto-osakeyhtiöön, yhtiövastiketta ja osakkaan muuta maksuvelvollisuutta, AOYL:n keskeisten periaatteiden korostamista, yhtiökokousta, hallitusta ja isännöitsijää, riitojen ratkaisemista, asunto-osakeyhtiön perustamista ja osakepääoman korottamista sekä osakkeita, lunastuslausekkeita ja osakeluettelon julkisuutta.

Muistiossa esitettiin, että AOYL:n uudistamista varten on asetettava työryhmä. Työryhmäkäsittelyn arvioitiin kestävän 1-2 vuotta riippuen toimeksiannon laajuudesta ja käytettävissä olevista resursseista. Hallituksen esitys uudeksi osakeyhtiölaiksi annettaneen aikaisintaan vuoden 2005 aikana, jolloin on ainakin tarkistettava AOYL:n viittaussäännöksiä.

## Lausunnot - yleistä

Kaikkien lausunnonantajien mielestä arviomuistiossa on kuvattu vähintään hyväksyttävällä tavalla nykytilaa sekä muutostarpeita. Kaikkein kiireellisimpänä pidettiin osakkaan muutostöitä, kunnossapitovastuun jakautumisesta ja vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn selventämistä. Tämän ja muistiossa tarkastellun muun sääntelyn selventämisen uskotaan helpottavan asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa sekä kannustavan yhtiöitä rakennuksen ja huoneistojen parempaan hoitamiseen sekä laadukkaampiin muutostöihin ja uudistuksiin. Sääntelyn selventämisen arvioidaan parantavan osakkaan ja yhtiön vastuun ennakoitavuutta ja vähentävän riitoja.

Suurin osa lausunnonantajista kannattaa AOYL:n kirjoittamista uudelleen tai ainakin OYL-viittausten vähentämistä muistiossa mainituista syistä (sääntelyn selkeyden ja helppolukuisuuden parantaminen, OYL-viittausten vähentäminen, tarve eriyttää sääntelyä joiltakin osin OYL:sta). Yksikään lausunnonantaja ei suhtaudu kokonaisuudistukseen kielteisesti.

Lausunnonantajat kannattavat sitä, että asunto-osakeyhtiöriitojen käsittelyä helpotetaan ja etsitään vaihtoehtoisia riidanratkaisukeinoja. Osa lausunnonantajista (mm. tuomioistuimet) suhtautuu kielteisesti asunto-osakeyhtiöriitojen keskittämiseen OYL-ehdotusta vastaavalla tavalla kuuteen käräjäoikeuteen. Osa lausunnonantajista on sitä mieltä, että kuluttajavalituslautakunta tai kuluttajariitalautakunta ei sovellu asunto-osakeyhtiöasioiden käsittelyyn.

Osa lausunnonantajista kannattaa nimenomaisesti muistiossa kaavailtua valmisteluajataulua. Osa ehdottaa, että kokonaisuudistusvaihtoehtokin pitäisi toteuttaa saman aikaisesti OYL-uudistuksen kanssa.

## 2. Kiireellisin selvitys- ja muutostarve

### 2.1. Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu

#### Arviomuistio

Muistiossa käsitellään yleisesti yhtiön ja osakkaan välisen kunnossapitovastuun jakautumista, yhtiön vastuulla olevasta rakenteesta johtuvia vikoja, samantasoisuusvaatimusta, yhtiön toimenpiteestä osakkaan vastuulla olevalle rakenteelle aiheutuvia vaurioita, osakkaalle kuuluvan kunnossapidon suorittamista yhtiön kustannuksella, hallituksen toimivaltaa kunnossapito- ja perusparannusasioissa, osakkaan kunnossapitovastuun valvontaa, kunnossapitovastuun jaon muuttamista sekä vastuuta puutteellisesta tai virheellisestä kunnossapidosta.

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi,  
 - onko tarpeen selventää kunnossapitovastuun jakautumista koskevia AOYL:n olettamasäännöksiä mukaan lukien yhtiön vastualueen määrittely ja samantasoisuusvaatimus,



- miten voidaan edistää erilaisissa asunto-osakeyhtiöissä käyttökelpoisiksi havaittujen kunnossapitovastuun jakoa koskevien yhtiöjärjestysmallien saatavuutta,
- onko tarpeen selventää säännöksiä, jotka koskevat kunnossapitovastuun muuttamista asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen,
- onko tarpeen selventää tai laajentaa asunto-osakeyhtiön hallituksen toimivaltaa kunnossapitokorjausten osalta,
- onko tarpeen nimenomaisesti säätää osakkaan velvollisuudesta ilmoittaa asunto-osakeyhtiölle kunnossapitotoimista ja yhtiön oikeudesta valvoa niitä,
- onko tarpeen säätää asunto-osakeyhtiön oikeudesta ja velvollisuudesta korjata ja uudistaa osakkaan vastuulla olevat, asunto-osakeyhtiön toimenpiteen vuoksi vahingoittuneet tai epätarkoituksenmukaisiksi käyneet rakenteet ja laitteet,
- onko tarpeen rajoittaa asunto-osakeyhtiön oikeutta päättää osakkaan vastuulla olevasta kunnossapidosta muissa kuin edellä mainituissa tapauksissa ja
- onko tarpeen selventää kunnossapitoon liittyvän vastuun sääntelyä, erityisesti AOYL:n suhdetta yleiseen vahingonkorvausoikeuteen (ks. 2.4 kohta).

## Lausunnot

Suuri osa lausunnonantajista korostaa, että kunnossapitovastuuseen liittyvien yhtiön ja osakkaiden velvollisuuksien ja vastuun rajat on määriteltävä mahdollisimman selkeästi. Asuntosuunnittelun huoneistokohtaisten erityispiirteiden sekä korjaus- ja muutostöiden lisääntymisen vuoksi on erittäin tärkeitä, että niihin liittyvät kysymykset on säännelty riittävän kattavasti ja selkeästi, mitä vaatimuksia AOYL:n 78 § ei tällä hetkellä täytä (TuKäO, Helsinki, RT).

Lausunnonantajat kannattivat kunnossapitovastuun jaon tarkentamista yhtiöjärjestyksessä sen sijaan, että kunnossapitovastuuta koskevaa AOYL:n sääntelyä laajennettaisiin. Lausunnoissa käsiteltiin kunnossapitovastuun yhtiöjärjestystasoisien määrittelyn edistämistä, kunnossapitovastuusta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten sisältöä ja sitä, miten kunnossapitovastuun jakoa voidaan muuttaa yhtiön perustamisen jälkeen. Selvennystä kaivattiin myös ”samantasoinen”-vaatimukseen ja osakkaan vastuulla olevien pinnoitteiden ym. korjaamiseen taloyhtiön rakennustoimenpiteen yhteydessä tai taloyhtiön vastuulla olevasta rakenteesta aiheutuvan vahingon yhteydessä.

Osa lausunnonantajista on sitä mieltä, että AOYL:n kunnossapitovastuun määrittelyssä tulisi painottaa yhtiöjärjestyksen merkitystä esimerkiksi siten, että yksityiskohtaisen vastuunjaon määrittelemiseksi olisi yleisesti saatavana vastuunjakotaulukoita, jotka voidaan liittää yhtiöjärjestykseen (HKäO, VKäO). Kiinteistöliitto pitäisi hyvänä, jos kunkin yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin nykyistä tarkemmin kunnossapitovastuusta.

Kiinteistöliitto kaipaa tarkempaa ja selkeämpää sääntelyä etenkin putkistojen ja johtojen samantasoisuusvaatimuksen osalta (kunnossapitovelvollisuuden jakautuminen, vastuu ”eri tasoisesta” putkistosta aiheutuneesta vahingosta). SKVL:n mielestä Kiinteistöliiton vastuunjako-aulukko ei enää kaikilta osin vastaa nykyaikaa (esim. huoneistojen seinien tasoitteet, vastuu monilasisesta elementti-ikkunasta). Kuluttajaliiton mukaan voimassa olevan lain olettasäännös vastuunjaosta on ongelmallinen tiettyjen jo rakentamisvaiheessa kaikkiin huoneistoihin asennettujen sähkökäyttöisten laitteiden osalta, jos laite on kytketty pistokkeella sähköverkkoon.<sup>1</sup> Myös RTY kiinnittää huomiota siihen, että erityisesti uustuotannossa yleistyvät erilaiset huoneistokohtaiset talotekniset laitteet, kuten lämmöntalteenotto-koneet. Omakotiliiton mukaan kunnossapitovastuun jakautumiseen liittyy usein ongelmia, jos huoneistot poikkeavat toisistaan.

Kuluttajaliitto kaipaa selvennystä siihen, miten paljon kunnossapitovastuuta voidaan siirtää osakkaalle yhtiöjärjestyksen perusteella. Liiton mukaan omakoti- ja paritaloyhtiöissä osakkaan kunnossapitovelvollisuutta on perusteltua lisätä huomattavastikin kun taas kerrostaloyhtiössä lain pääsäännön ylittävää osakkaan vastuuta on rajoitettava jo yhtiön oman kunnossapitotehtävän vuoksi.

Epäselvyyksien välttämiseksi pitäisi myös nimenomaisesti säätää enemmistövaatimuksesta, jota sovelletaan kunnossapitovastuun muuttamiseen yhtiön perustamisen jälkeen (Kiinteistöliitto). Tähtisen mukaan ongelmallisena pidetään yhtiön kunnossapitovastuun laajentamiseen liittyvää yksittäisen osakkaan hankkimien rakenteiden siirtämistä yhtiön omistukseen (esim. parvekelasituksen laajentaminen kaikkiin huoneistoihin ja sen aiemmin toteuttaneelle osakkaalle annettavan hyvityksen tai suoritettavan korvauksen määrä sekä yhtiön oikeus ”lunastaa” lasitus).

Vastuunjakoa koskevan selvityksen yhteydessä on selvitettävä myös sääntelyvaihtoehtojen vaikutukset osakkaan sopimuskumppanien, kuten urakoitsijoiden, sekä huoneiston myöhempien omistajien asemaan (RT).

Kuluttajaliiton mukaan asunto-osakeyhtiöissä ongelmat liittyvät yleisimmin kunnossapitovastuuseen. SAL:n ja SulVi:n mukaan yhtiön kunnossapitovastuuta koskevat riidat liittyvät yleensä osakkaan suorittamiin muutostöihin. Riitaa syntyy siitä, missä määrin ja mihin tasoon yhtiö on myöhemmin sen vastuulle kuuluvan toimenpiteen yhteydessä velvollinen korjaamaan osakkaan teettämiä rakenteita ja putkistoja (SAL, Kiinteistöliitto, SKVL, SulVi).

Kuluttajaliiton mukaan usein epäselvänä pidetty toimivallan jako asunto-osakeyhtiön eri elinten kesken vaikeuttaa yhtiön kunnossapitovastuun toteuttamista.

Kiinteistöliiton ja SKVL:n mukaan on edelleen joissain määrin epäselvää, missä määrin yhtiö on velvollinen korvaamaan sen vastuulla olevasta ra-

<sup>1</sup> AOYL:n 78 §:n 2 momenttia tulkitaan yleisesti siten, että osakas vastaa pistorasian ja siihen liitettyjen laitteiden kunnossapidosta, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

kenteesta tai toimenpiteestä osakkaan vastuulla oleville pinnoitteille, muille sisustuksellisille elementeille ja lisärakenteille aiheutuvista vahingoista. Kuluttajaliiton laissa pitäisi säätää mahdollisimman tyhjentävästi yhtiön velvollisuudesta korjata sen toimenpiteiden vuoksi tai sen vastuulla olevasta rakenteesta aiheutuneen vahingon vuoksi vaurioituneet osakkaan vastuulla olevat rakenteet (alkuperäisen tason määrittely, sama pinnoite vai sen arvo rahassa, jos osakas haluaa muun pinnoitteen, jne.).

Homevaurioiden riittävän laajan korjaamisen varmistamiseksi voisi olla tarpeen nimenomaisesti säätää näitä vaurioita koskevista taloyhtiön velvollisuuksista, koska tällöin on kysymys asukkaiden terveydestä (ARA). Ongelmana on pidetty myös sitä, milloin yhtiö on velvollinen selvittämään mahdollisen kosteus- tai homevaurion olemassaolon (VKäO). RTY ehdottaa, että yhtiö olisi selkeästi ensisijainen toimija ja osakas vasta toissijainen toimija sellaisissa korjauksissa, joihin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vaaditaan rakennuslupa sen vuoksi, että toimenpiteellä voi ilmeisesti olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Käytännössä on tavallista, että osakkailla on väärä käsitys oikeudestaan korjata asuntojaan. TuKäO:n mukaan Turussa erityisiä ongelmia on liittynyt vanhojen talojen perustusten uusimiseen. Kaapelitelevisioliiton mielestä huoneistojen arvon säilymisen tai nousun kannalta on tarpeen, että yhtiö huolehtii useampien, osin päällekkäistenkin yhtiön rakennuksessa olevien sisäverkkojen kunnossapidosta myös jatkossa.

AsTe ehdottaa asunto-osakeyhtiölle pakollista kuntotarkastusta määrävuosin. Tarkastuksesta hyötyisi yhtiö sekä asuntokaupan yhteydessä myös myyjä ja ostaja.

## 2.2. Yhtiön perusparannukset, uudistukset ja lisärakentaminen

### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi, onko syytä helpottaa päättämistä uudistuksista, jotka hyödyttävät pääasiassa vain osaa osakkaista (esim. hissin jälkiasennus) esimerkiksi siten, että

- yhtiöjärjestyksessä voidaan varautua uudistukseen tai lisärakentamiseen myöhemmin ja
- asunto-osakeyhtiössä voidaan päättää osaan osakashallinnassa oleviin huoneistoihin liittyvästä uudistuksesta yhtiön yhteisissä tiloissa näiden osakkaiden enemmistöpäätöksellä ja kustannuksella, jos toimenpide ei vaikuta muiden osakkaiden asemaan

Lisäksi ehdotettiin selvitettäväksi, onko tarpeen selventää vastikesäännöksiä siltä varalta, että kaikilta osakkailta ei voida periä vastikeperusteen mukaista vastiketta yhdenvertaisuusperiaatteen tai yhtiön tekemän sopimuksen vuoksi.

## Lausunnot

Osa lausunnonantajista kannatti perusparannuksia ja uudistuksia koskevan yhtiön päätöksenteon helpottamista, jotta omistusasuntokannan uudistaminen sekä erityisesti ikääntyvän väestön tarpeiden huomioon ottaminen olisi helpompaa. Kannanotot liittyvät lähinnä hissien jälkiasennukseen.

Helsingin mukaan pitäisi edelleen vähentää esteitä, jotka rajoittavat yhtiön päätöksentekoa olemassa olevan omistusasuntokannan uudistamisesta nykyajan asumistarpeita ja yleistä asumistasoa sekä erityisesti ikääntyvän väestön tarpeita vastaavaksi (erityisesti hissien jälkiasennus ja sähköiset palvelut). Myös Kuntaliitto kannattaa AOYL:n perusparannuksia, uudistuksia ja lisärakentamista koskevien säännösten muuttamista hissien lisärakentamista edistävällä tavalla. Kuntaliitolla ei ole valmista ratkaisua hissien jälkiasennukseen liittyvän päätöksenteko-ongelman poistamiseksi. Espoon mielestä tulisi selventää sellaisia toimenpiteitä koskevaa sääntelyä, joista osakkaat hyötyvät eri tavoin.

Jos tavoitteena on lisätä hissien rakentamista, Kiinteistöliiton mukaan AOYL:ssa voitaisiin todeta, että tämänyyppisten mm. liikuntaesteisten ja vanhusväestön omassa kodissa asumista turvaavista hankinnoista tulisi voida päättää enemmistö päätöksellä ja vastikerahotteisesti. Liiton mukaan erilaisten (hissien rakentamiskulujen kattamiseen liittyvien) jyvitysmekanismien rakentaminen aiheuttaa usein vain lisää riitoja yhtiöissä ja yhden yksittäisen hankkeen päätöksentekomekanismin erottaminen yleisestä voi aiheuttaa ongelmia. Liiton mielestä myös uusien ratkaisujen hakeminen voi olla perusteltua, jos pyritään lisäämään halukkuutta hissien rakentamiseen.

Toisaalta Kiinteistöliitto muistuttaa siitä, että yhtiöoikeudellisella sääntelyllä ei pystytä ratkomaan sosiaalisia ja sosiaalipoliittisia kysymyksiä. IYL suhtautuu erityisen varovaisesti siihen, että yhtiöoikeudellisella uudistuksella pyrittäisiin ratkomaan sosiaalisia ja sosiaalipoliittisia kysymyksiä erityisesti hissiin osalta. Kuluttajaliitto, joka suhtautuu myönteisesti hissien jälkiasennusta koskevan päätöksenteon helpottamiseen, kaipaa ohjeita oikeudenmukaisen jyvityksen toteuttamiseksi.

YM kannattaa sen selvittämistä, voidaanko erilaisia osakkeita käyttämällä helpottaa päätöksentekoa yhtiössä, jossa on useampia rakennuksia, kerros- ja omakotitaloja tai rakennuksessa on erikorkuisia osia. Myös ARA:n ja Kuluttajien mielestä on tarpeen helpottaa hissien rakentamista koskevaa päätöksentekoa silloin, kun osassa taloyhtiön porraskäytävistä on jo hissi.

RTY ehdottaa hissien jälkiasennuksen helpottamista siten, että sallittaisiin jonkin asteinen lievä mahdollisuus erottaa osakashallinnassa olevista huoneistoista lisätilaa uutta hissikuilua varten, jos se on välttämätöntä hissien rakentamisen kannalta.

Kiinteistöliiton mukaan osakkaan oikeus saada yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla hyvitystä silloin, kun hänen aiemmin toteuttamansa uudistus laa-

jennetaan vastikerahoitteisesti muihin huoneistoihin aiheuttaa yhä useampien hankkeiden yhteydessä tulkintaongelmia (hyvityksen vaatiminen ja maksaminen). Liiton mukaan tulisi selvittää, onko laissa tarpeen määrätä hyvittämisen periaatteista (mm. onko hyvittäminen pakollista tai sallittua, miten hyvitys lasketaan ja rahoitetaan). Toisaalta SKVL:n ja Kuluttajaliiton mukaan laissa pitäisi säätää osakkaan oikeudesta hyvitykseen suorittamistaan taloyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvista toimista (esim. huoneiston putkiston korjauksen hyvittäminen taloyhtiön putkiremontin yhteydessä).

Asunto-osakeyhtiön suorittamasta parannuksesta osakkaille tulevan hyödyn asettaminen julkisten avustusten jakoperusteeksi ei YM:n mukaan toimi. Osakkaan perusparannuksesta saama hyöty saattaa vaihdella osakkaiden henkilökohtaisten tarpeiden sekä osakkaiden ja heidän elämäntilanteidensa mukaan. Ministeriö on selvittänyt asiaa mm. uudistaessaan valtion korjausavustusjärjestelmää (Laki asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista, 1021/2002 ja siihen liittyvä valtioneuvoston asetus asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista 57/2003). Valmistelun yhteydessä YM ja Valtionasuntorahasto päätyivät siihen, että oikeudenmukaista ja kustannustehokasta jakoperustetta ei ole luotavissa.

YM:n mielestä hissien jälkiasennukseen liittyvä keskustelu yhtiön päätöksenteosta tulisi laajentaa koskemaan mm. talon ulko-oven rakenteiden muuttamista ja kulkuliuskan rakentamista siten, että huoneistoihin pääsisi myös pyörätuolilla. Käytännössä on ollut tapauksia, joissa yhtiö ei ole sallinut tällaisten muutosten tekemistä edes osakkaan omalla kustannuksella.

Kuluttajaliiton mukaan epäselvyyttä on aiheutunut vain osaa osakkaita hyödyttävän perusparannuksena toteutetun hankkeen kunnossapidon ja kautumisesta (esim. osaan huoneistoista rakennetaan parvekkeet).

Kuluttajaliiton mukaan on yleistä, ettei suurehkojakaan kunnostustöitä kilpailuteta ollenkaan. Yhdenvertaisuusperiaatteenkin kannalta merkittäviä suuria eturistiriitoja aiheuttaa se, ettei tarjouspyyntöjä lähetetä kuin taloyhtiön hallintoon tai kunnossapitoon sidoksissa oleville tahoille.

### 2.3. Osakkaan muutostyöt

#### Arviomuistio

Muistiossa käsitellään muutostöiden laajuuteen ja valvontaan sekä muutostöihin liittyvään kunnossapitovastuuseen ja vahingonkorvausvastuuseen liittyviä kysymyksiä. Muistion mukaan on tarpeen selvittää osakkaan muutostöitä sekä niihin liittyvän kunnossapitovastuuta ja vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn muutostarve.

#### Lausunnot

Lausunnonantajat pitivät muutostöiden sääntelyä riittämättömänä muutostyön tekijän ja yhtiön muiden osakkaiden kannalta. Osassa lausunnoista

ehdotettiin osakkaan muutostyöoikeuden jonkin asteista rajoittamista ja yhtiön valvontaoikeuden ja -velvollisuuden tehostamista sekä yhtiölle velvollisuutta säilyttää ja antaa tietoja osakkaiden tekemistä muutoksista.

Kiinteistöliiton mukaan nykyinen osakkaan muutostöiden sääntely on riittämätön sekä muutostöitä tekevän että yhtiön muiden osakkaiden oikeus-suojan kannalta. Muutostyön tekijän vastuuta muutoksista ja niiden aiheut-tamista vahingoista on selvennettävä. Muiden osakkaiden on voitava olla varmoja siitä, että heille ei tule kustannuksia yksittäisen osakkaan tekemis-tä muutoksista. Jos osakkaan vastuuta ei määritetä laajaksi, muutostyöoi-keutta on rajoitettava nykyisestä.

AsTe ehdottaa, että osakkaan muutostyöoikeutta rajoitettaisiin ja että yhtiö olisi velvollinen valvomaan kaikki osakkaan muutokset ja korjaukset (huoneistosaunan rakentamiseen liittyvä esimerkki).

RTY ehdottaa, että yhtiö olisi selkeästi ensisijainen toimija ja osakas vasta toissijainen toimija sellaisissa muutostöissä, joihin maankäyttö- ja raken-nuslain mukaan vaaditaan rakennuslupa sen vuoksi, että toimenpiteellä voi ilmeisesti olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Tällainen muutostyö on esimerkiksi huoneistosau-nan rakentaminen tilaan, joka aikaisemmin ei ole ollut märkätila.

Kiinteistöliiton mukaan yhtiön toimesta suoritettavan valvonnan tehosta-miseksi AOYL:ssa pitäisi säätää yhtiön oikeudesta käyttää osakkaan kus-tannuksella muutostöiden valvojaa ja oikeudesta keskeyttää muutostyö, joka voi tuottaa haittaa tai vahinkoa.

KKK:n mielestä tulisi säätää selvemmin yhtiön jonkinasteisesta velvolli-suudesta valvoa osakkaan korjaus- ja muutostöitä. Valvonnan tehostami-seksi hallituksella voisi olla oikeus kieltää osakasta jatkamasta työtä, jossa ei noudateta hyvää rakentamistapaa ja joka ilmeisesti voisi vahingoittaa yhtiön vastuulla olevia rakennuksen osia. Vastuu töiden onnistumisesta ei kuitenkaan saisi miltään osin siirtyä yhtiölle. Käytännössä on syntynyt kiistaa siitä vastaako osakkeiden uusi omistaja entisen omistajan suoritta-man rakennustyön aiheuttamista vahingosta, jos vahinko on tullut ilmi osakekaupan jälkeen. TT:n mukaan osakkaalla ei pitäisi olla vastuuta muutostöistä muille aiheutuvista vahingoista, jos osakas on velvollinen ilmoittamaan töistä etukäteen yhtiölle ja yhtiöllä annetaan valvontaoikeus töiden suorittamisen ajaksi.

Toisaalta SKVL:n mukaan asunto-osakeyhtiöllä pitäisi olla kiinteistön jär-kevän hoidon kannalta katsottuna myös nimenomainen velvollisuus val-voa osakkaan muutostöiden asianmukaisuutta ja velvollisuus kirjata muu-tostyöt huoneistokohtaisesti.

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista olisi, että osakas vastaisi kaikista muutostyönsä välttämättömästä valvonnasta yhtiölle aiheutuvista kustan-nuksista (HTM ry).

Vastuunjakoa koskevan selvityksen yhteydessä on selvitettävä myös sääntelyvaihtoehtojen vaikutukset osakkaan sopimuskumppanien, kuten urakoitsijoiden, sekä huoneiston myöhempien omistajien asemaan (RT, TT).

RTY ehdottaa, että pientalonomaisissa asunto-osakeyhtiöissä osakkailla olisi ensisijainen oikeus operoida piha-alueellaan.

Parvekelasituksen yleistymisen myötä parveketilojen käyttö mm. varastona on lisääntynyt. RTY:n mielestä voisi olla tarpeen säätää AOYL:ssa huoneenomaisesti käytettävän, julkiseen tilaan näkyvän parveketilan statuksesta.

## 2.4. Vahingonkorvausvastuu

### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi, miten asunto-osakeyhtiön, sen johdon ja osakkaiden vahingonkorvausvastuusta tulisi säätää AOYL:ssa.

### Lausunnot

Osa lausunnonantajista kannattaa vastuukysymysten selvittämistä ja sääntelyn ajanmukaistamista siten, että ei tarvita viittauksia OYL:iin eikä VahL:iin (HKäO, VKäO, VKL). Toisaalta SAL:n mukaan AOYL:ssa saatetaan tarvita OYL:sta poikkeavia vahingonkorvaussäännöksiä vain osakkaan tekemien korjausten ja muutostöiden osalta.

Tarkennusta kaivattiin mm. osakkaan tai yhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönnistä (KV, SAL, SKVL, SulVi) ja osakkaan muutostöistä aiheutuvan vahingon korvaamisen osalta erityisesti vesieriste- ja muiden märkätilatöiden osalta (RT, SAL, SulVi, IYL). Ongelmia on aiheutunut mm. yhtiön kunnossapitotoimien viivästyisestä aiheutuneen väliaikaismajoituksen kustannusten korvaamisesta, kun vastuuta on arvioitu VahL:n perusteella (SKVL). SAL ja SulVi pitivät epäselvänä sitä, miten VahL:ia sovelletaan osakkaan kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnistä tai muutostöistä aiheutuvaan vahinkoon (esim. vastuu itsenäisen urakoitsijan työvireestä tai työn yhteydessä sattuneesta muusta vahingosta). Vastuun ennakoitavuuden parantaminen edesauttaisi osakkaiden mahdollisuuksia varautua riskeihin ja pyrkimyksiä niiden välttämiseen.

HTM ry:n mielestä AOYL:ssa tulisi säätää tietyn suuruisesta osakkaan tai asukkaan vastuun määrästä silloin, kun lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla olevasta vahingosta ei ilmoiteta yhtiölle tai vahinko on aiheutunut huolimattomuudesta (pesukoneen hana auki). Osakkaalla mahdollisesti oleva vakuutus tai sen puuttuminen ei saisi vaikuttaa korvausvelvollisuuteen.

RT:n mukaan huoneiston haltijan vastuun laajentaminen tuottamusvastuun ulkopuolelle voi tapahtua vain poikkeuksellisesti. Sen sijaan tuottamusvastuun arviointikriteerit tulisi säännellä nykyistä yksityiskohtaisemmin (osakkaan ilmoitusvelvollisuuden ja yhtiön valvontavelvollisuuden sekä

korjaus- ja muutostöissä käytetyn asiantuntijapalvelun merkitys vastuun kannalta). Kuluttajaliiton mukaan ei ehkä ole tarvetta poiketa VahL:n mukaisesta vastuusta, koska tilanteita on lukematon määrä.

Uudistuksen yhteydessä tulisi selvittää myös se, vastaako osakas yhtiölle ja toiselle osakkaalle aiheutuvasta vahingosta, jonka osakkaan vuokralainen tai muu osakkaan luvalla huoneistossa oleskeleva aiheuttaa (SAL, SulVi, IYL). RT:n mukaan urakoitsijan vastuun tulisi jatkossakin rajautua pääsääntöisesti pelkästään omaan sopimuskumppaniin. Korvausvastuun on oltava ennakoitavissa, sen tulee olla suhteutettu osapuolten vaikutusmahdollisuuksiin ja siihen on voitava varautua vakuutuksella.

Uudistuksen yhteydessä tulisi yksityiskohtaisemmin selvittää, miten huoneiston omistussuhteiden muutos vaikuttaa vastuuseen tehdyistä muutostöistä (RT, SKVL). Kuluttajaliiton mukaan AOYL:n perusteella pitäisi olla selvää, että vilpittömässä mielessä oleva seuraava omistaja ei ole suoraan vastuussa edellisen omistajan rakennusvirheistä, mitä periaatetta noudatetaan liiton mukaan nykyisinkin.

Espoon mielestä pienen asunto-osakeyhtiön osakkaan vastuu voisi olla suurempi kuin suuressa asunto-osakeyhtiössä, jonka kiinteistöhallinnolle voidaan asettaa laatu- ja pätevyysvaatimuksia.

Vastuusäännösten kehittämisen yhteydessä on otettava huomioon, että vakuutusyhtiöt ovat viime vuosina pyrkineet rajaamaan kiinteistövuokutuksen ja yksityishenkilön kotivakuutuksesta korvattavien vahinkojen ulkopuolelle osakkaan kannalta suurimmat korjaus- ja muutostöihin liittyvät riskit, kuten vähitellen syntyvät kosteus- ja homevauriot (SAL, SulVi).

VYKL:n mukaan kiinteistö- ja kotivakuutusten korvauspiiri ei kaikilta osin vastaa asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden välistä vastuunjakoaa mm. siksi, että vakuutus tuotteiden on sovelluttava mahdollisimman laajasti vastaamaan eri asumismuotoja. Vastuunjaon toimivuuden ja uudistusvaihtoehtojen arvioinnin yhteydessä on tarkoituksenmukaista selvittää, miten yhtiöt, osakkaat ja vuokralaiset kattavat ja voivat kattaa riskejään vastuunjaon mahdollisesti muuttuessa. Sääntelyn tahdonvaltaisuuden lisääminen saattaa aiheuttaa ongelmia vakuuttamisen kannalta, koska kiinteistövuokutus tuotteissa ei juurikaan voida ottaa huomioon asunto-yhtiöiden yksilöllisiä ratkaisuja.

KKK:n ja SKVL:n mielestä uudistuksessa on selvitettävä myös isännöitsijän vastuuta erityisesti silloin, kun isännöitsijän todistus on virheellinen tai puutteellinen.

Kuluttajaliiton mukaan taloyhtiön hoidon laiminlyönti, isännöitsijän passiivisuus ja jopa lainvastainen toiminta ovat lisääntyneet. Liiton mukaan tuomioistuimen ulkopuolista asuntoasioihin keskittyvää ratkaisuelintä voitaisiin käyttää myös yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuuta koskevilla riidoissa, mikä voisi tehostaa myös yhtiön hallintoa ja rohkaisi osakkaan viemään väärinkäytöksen käsittelyn loppuun saakka.



## 2.5. Osakeyhtiölakiuudistus

### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi,

- miten AOYL:n uudistamisessa on tarpeen ottaa huomioon OYL:n uudistaminen ja
- miltä osin AOYL:iin on tarpeen lisätä nimenomaiset säännökset asioista, joihin voimassa olevan lain mukaan sovelletaan OYL:ia.

### Lausunnot

PRH:n mielestä OYL:iin ehdotetut pääomajärjestelmän muutokset sopivat huonosti asunto-osakeyhtiöön.

Osa lausunnonantajista on nimenomaisesti sitä mieltä, että OYL:nkin uudistuksessa pitäisi pyrkiä siihen, että OYL:n ja AOYL:n säännökset vastaisivat mahdollisimman pitkälti toisiaan sisällön ja sanamuodon suhteen.

## 3. Muu mahdollinen muutostarve

### 3.1. Lain soveltamisala sekä asunto-osakeyhtiön tarkoitus ja toimiala

#### 3.1.1. Soveltamisala

### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi,

- onko syytä muuttaa AOYL:n soveltamisalan pääsääntöä siten, että lakia sovelletaan yhtiöjärjestyksessä asunto-osakeyhtiöksi määritettyyn yhtiöön.
- onko tarpeen muuttaa keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta AOYL:n soveltamisalan pääsääntöä siten, että näihin yhtiöihin sovelletaan vain kiinteistön ja rakennusten ylläpitämisen ja kehittämisen kannalta keskeisiä säännöksiä, ja
- miten sääntely toimii ns. kvasiasunto-osakeyhtiössä.

### Lausunnot

Kiinteistöliiton mukaan AOYL:ssa tulisi säätää erikseen keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä (erillinen luku) ja tahdonvaltaisia säännöksiä tulisi soveltaa myös kaikkiin vanhoihin kiinteistöyhtiöihin. Myös SKVL kannattaa lain soveltamista kaikkiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. HTM ry ehdottaa, että viikkolomaosakeyhtiöiden ongelmat otetaan huomioon uudistuksessa.

PRH:n mielestä kiinteistöosakeyhtiön toiminimestä pitäisi käydä ilmi, sovelletaanko yhtiöön OYL:ia vai AOYL:ia (PRH)

### 3.1.2. Tarkoitus ja toimiala

#### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi, onko tarvetta selventää asunto-osa-  
keyhtiön tarkoitusta ja toimialaa koskevaa sääntelyä muun muassa elin-  
keinotoimintaan liittyvän riskin ottamisen sekä yhteisten tilojen käytön ja  
asumiseen liittyvien palveluiden tarjoamisen osalta.

#### Lausunnot

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota asumistarkoituksen ja asumiseen liit-  
tyvien, yhtiölle sallittujen palveluiden määrittelyyn, sähkön yhteishankin-  
nan toteuttamiseen asunto-osakeyhtiössä, tekijänoikeusmaksujen kattami-  
seen yhtiövastikkeella ja asunto-osakeyhtiöiden yrittäjäriskillä harjoitta-  
maan rakennuttamis- ja sijoitustoimintaan. Lausunnoissa käsiteltiin myös  
AOYL:n soveltamista yhtiöihin, joissa suurin osa huoneistoista on liike-  
huoneistoja, rakennuksen omistamista koskevaa vaatimusta sekä vastik-  
keen käyttämistä vakuutusmaksuihin, jotka liittyvät osakkaiden toisilleen  
aiheuttamien vahinkojen korvaamiseen yhtiön ottamasta vakuutuksesta.

Lausunnonantajien mukaan

- ”asumistarkoitus” –käsitteen sisältö kehittyy ja osittain eriytyy erilaisten  
asumismuotojen kehityksen (mm. asunto-osakemuotoiset vapaa-ajanasun-  
not) ja elintason kohoamisen vuoksi (VM),
- asumiseen liittyvien palvelujen tarjoamista tulisi selventää ja osin laajen-  
taakin erityisesti asunto-osakeyhtiömuotoisiin senioritaloihin liittyen (YM,  
IYL),
- osakkaiden tulee voida itse päättää maksullisista lisäpalveluista, kuten  
ohjelmopalveluista (HKäO, Kuluttajat, Kuluttajaliitto, Kiinteistöliitto).  
Toisaalta esitettiin, että ainakin joidenkin televisio-ohjelmopalveluiden  
hankkiminen vastikerahoitteisesti on jo vallitseva käytäntö (VKäO),
- sähkömarkkinalain muutoksen 1.9.2003 mukaan myös asunto-osake-  
yhtiössä sähkökäyttäjällä on oikeus olla liittymättä sähkön yhteishankin-  
taan sekä irrottautua yhteishankinnasta korvaamalla kiinteistönhaltijalle  
aiheutuvat mittauslaitteistojen muutostöistä syntyvät kustannukset. Sähkön  
yhteishankinta voidaan toteuttaa myös muilla keinoilla, kuten ns. ostoyh-  
teenliittymällä (EMV),
- selvyyden vuoksi pitäisi nimenomaisesti säätää, että asunto-osakeyhtiön  
toimialaan voi kuulua myös asumistarpeen tyydyttämistä tukeva liiketoi-  
minta (PRH)
- tulisi selvittää, onko tarpeen säännellä tarkemmin asunto-osakeyhtiön  
harjoittamaa lisärakennustoimintaa (PRH)
- kaapelitelevisio- ja yhteisantennipalveluihin liittyviä tekijänoikeusmak-  
suja tulisi voida periä asunto-osakeyhtiöltä, jonka pitäisi voida periä mak-  
sut vastikkeena osakkailta (Kopiosto)
- tulisi harkita, onko mahdollista rajoittaa asunto-osakeyhtiön toimialaa si-  
ten, että siihen ei voisi kuulua tietynlainen rakennuttamis- tai sijoitustoi-  
minta (Kiinteistöliitto)

- tulisi sallia AOYL:n soveltaminen yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella myös sellaiseen yhtiöön, jossa suurin osa huoneistoista on liiketiloja (Kiinteistöliitto)
- tulisi selvittää, onko välttämätöntä, että asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen kokonaan vai riittäisikö pelkkä rakennuksen hallinta (Kiinteistöliitto)
- pitäisi sallia myös yhden huoneiston asunto-osakeyhtiö (Kiinteistöliitto)
- tulisi harkita sen sallimista, että vastikkeella katetaan myös sellaisen vakuutuksen kuluja, joka koskee osakkaiden toisilleen aiheuttamien vesiymp. vahinkojen korvaamista (Tähtinen)

### 3.2. Yhtiövastike ja muut maksut

#### 3.2.1. Yhtiövastikkeen käyttötarkoitus

##### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan arvioitavaksi, onko syytä tarkistaa yhtiövastikkeen käyttötarkoitusta koskevia säännöksiä.

##### Lausunnot

###### Lausunnonantajien mukaan

- vastikkeen käyttämistä koskevaa sääntelyä on periaatteessa toimiva (Kiinteistöliitto), mutta tulisi kuitenkin selvittää, voidaanko sallittu käyttäminen kytkeä selvemmin AOYL:ssä tarkoitettun toiminnan kannalta tarpeellisiin kustannuksiin (SAL, IYL)
- jos yhtiön tarkoituksen ja toimialan sääntely tulee joustavammaksi, tämä on otettava huomioon myös vastikkeen käyttötarkoitusta, vastikeperustetta ja perusteen muuttamista koskevissa säännöksissä (SAL, IYL)
- ennakkovastikkeiden keräämisen helpottamiseksi asunto-osakeyhtiön rahavarojen sijoituskohteiksi tulisi sallia kaikki riittävän turvalliset sijoitusinstrumentit (VM)

Tähtisen mukaan rahoitusvastikkeen suuruuteen vaikuttaa jatkossa entistä korostetummin se, että sijoittajaosakkaat pyrkivät sijoitustuottojensa verotuksen optimoimiseksi siihen, että mittavatkin hankkeet rahoitetaan enintään 10 vuoden lainoituksella (vahvistettu tappio vanhenee verotuksessa 10 vuodessa). Merkittävimmissä hankkeissa rahoitusvastikkeen kohtuullisuus voi nousta ongelmakysymykseksi, jos vastiketta kerätään 10 vuotta eikä esim. 20-25 vuotta, jolloin vastiketaso voisi olla merkittävästi alhaisempi.

Tähtinen kiinnittää huomiota myös erilaisten hoito- ja rahoitusvastikeperusteiden soveltamiseen silloin, kun peruste on epäselvä, rahoitettavassa hankkeessa on osittain kysymys kunnossapidosta ja osittain lisärakentamisesta, tavallisesti hoitovastikkeella hoidettavia hankkeita niputetaan suureksi kokonaishankkeeksi joka toteutetaan kerralla tai useammassa osassa.

### 3.2.3. Poikkeaminen yhtiövastikeperusteesta

#### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi, onko tarvetta poikkeussäännöksen muuttamiseen tai poistamiseen taikka sen toimivuuden edelleen seuraamiseen.

#### Lausunnot

Kiinteistöliitto kannattaa AOYL 39 §:n tarpeellisuuden tai soveltamisalan tarkentamisen selvittämistä. Osa lausunnonantajista vastusti poikkeusmahdollisuuden poistamista tai piti sen selventämistä tai laajentamista tarpeellisena (VKäO, PRH, Kuluttajaliitto, SPY).

### 3.2.4. Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkaminen ja keskeyttäminen

#### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi, onko tarvetta säännellä tarkemmin

- vastikkeen maksuvelvollisuuden alkamista,
- vastikkeen maksuvelvollisuuden keskeyttämistä ja huoneiston haltuunoton edellytyksiä silloin, kun osakkaalla on yhtiöltä vahingonkorvaussaataava ja
- osakkeiden uuden omistajan vastuuta.

#### Lausunnot

Laissa tulisi säätää vastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisesta uudessa yhtiössä (Kiinteistöliitto). Tarpeellisina pidetään myös säännöksiä vastikkeen maksuvelvollisuudesta silloin, kun yksittäistä huoneistoa ei voi käyttää (Kiinteistöliitto). Vastikkeen maksun keskeyttämismahdollisuuden lisäksi tarpeellisena pidettiin myös sen selvittämistä, tulisiko osakkaalla olla oikeus saada vastiketta kohtuullisesti alennetuksi silloin, kun huoneistoa tai sen osaa ei voida käyttää (VKäO, SKVL, HTM ry). Kaikissa tilanteissa osakkaalla ei ole vahingonkorvaussaataavaa yhtiöltä puuttuvan tuottamuksen puuttuessa (VKäO).

Yhtiön vastikesaatavien maksun turvaamiseksi SAL ehdottaa harkittavaksi, että osakkeiden uuden omistajan vastuu entisen omistajan maksamattomista vastikkeista koskisi 6 kuukauden vastikkeita (nykyisin 3 kuukautta) tai että yhtiön asema turvattaisiin muuttamalla huoneiston haltuunottoa koskevia säännöksiä. Myös Kiinteistöliitto kaipaa tarkempia säännöksiä vastikkeen perimisestä ja maksamisesta. HTM ry ehdottaa, että yhtiöllä pitäisi olla oikeus kirjata vastikemaksut vanhimman saatavan maksuksi vaikka osakas olisi kohdistanut maksun toisin. Toisaalta SKVL ehdottaa koko säännöksen tarpeellisuuden arviointia tai uuden omistajan vastuun rajoittamista välittömästi omistusoikeuden siirtymistä edeltävän 3 kuukauden vastikkeeseen, koska säännöksestä aiheutuu tulkintariitoja eikä se merkittävästi edesauta vastikkeiden kertymistä.

Yhtiöllä pitäisi olla oikeus saada osakkaalta korvaus (yhtiökokouksen koolle kutsumisesta tms.) yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kuluista, jos osakas suorittaa viivästyneen vastikkeen viimeisenä mahdollisena päivänä (HTM ry)

Tähtinen kaipaa selvempiä säännöksiä vastike- tai lainaosuusperinnän virheiden vuoksi perittävien lisämaksujen tai palautusten suorittamisesta osakkeiden omistajan vaihdoksen yhteydessä.

### 3.3. Keskeisten periaatteiden selventäminen ja korostaminen

#### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitetäväksi, onko tarvetta korostaa AOYL:n keskeisiä periaatteita.

#### Lausunnot

Lain ymmärrettävyyden helpottamiseksi pidettiin tarpeellisena, että keskeiset periaatteet kirjataan lakiin nykyistä selvemmin (KV, PRH, ARA, Kiinteistöliitto). Etenkin yhdenvertaisuusperiaatteen sisältö aiheuttaa jatkuvia tulkintaongelmia (Kiinteistöliitto)

### 3.4. Yhtiökokous

#### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitetäväksi, miten

- yhtiökokousta koskevien säännösten selkeyttä voidaan parantaa (erityisesti osakkaan ja asiamiehen enimmäisäänimäärän ja edustamisen sääntely) ja
- muotovaatimuksia voidaan vähentää AOYL:sta saatujen kokemusten perusteella ja osakeyhtiölakiuudistuksen viitoittamalla tavalla asunto-osakeyhtiön hallintokulujen rajoittamiseksi.

#### Lausunnot

YM:n mukaan osakkaan edustamista koskevassa AOYL:n 25 §:ssä tulisi ottaa nykyistä paremmin huomioon myös uudet asumismallit (osaomistus- ja osaomistusvuokra-asunnot sekä käänteinen asuntolaina). Lausunnoissa kannatettiin nykyistä hyvää kokouskäytäntöä vastaavaa yksityiskohtaisempaa sääntelyä laissa (PRH, Kiinteistöliitto) tai menettelyn selkeyttämistä muulla tavalla (Kiinteistöliitto) Erityisesti selvennystä kaivattiin osakkaan osallistumisoikeuden ja kuolinpesän edustamisen osalta (PRH). PRH suhtautui varauksellisesti etäosallistumisen sallimiseen asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen osalta. Toisaalta ARA:n mielestä yhtiökokousta koskevat muotovaatimukset voisivat olla yksinkertaisemmat kuin muissa osakeyhtiöissä. SAL ja Tähtinen ehdottavat, että ainakin pienissä asunto-osakeyhtiöissä yhtiökokouksen sijasta osakkaat voisivat päättää

asioista kaikkien osakkaiden allekirjoittamalla kirjallisella päätöksellä. Myös Kiinteistöliitto ja Omakotiliitto ehdottavat selvitettäväksi, miten pienien asunto-osakeyhtiöiden hallinnollista byrokratiaa voitaisiin vähentää.

HKäO:n mielestä yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan menettelyn tulisi olla nykyistä joustavampi erityisesti, jos yhtiöjärjestyksen merkitys yksityiskohtaisten normien lähteenä korostuu.

### 3.5. Hallitus ja isännöitsijä

#### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi

- hallintoa koskevan sääntelyn selventämistä asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden ja maallikoista koostuvien hallitusten ja isännöitsijöiden tarpeet huomioon ottaen (erityisesti edellä tässä kohdassa mainitut ongelmat),
- saatujen kokemusten perusteella niiden voimassa olevan lain säännösten toimivuutta, jotka poikkeavat OYL:sta ja
- miltä osin AOYL:n hallintoa koskevissa säännöksissä tulee ottaa huomioon tulevan uuden OYL:n säännökset.

#### Lausunnot

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän väliseen toimivallan jakoon, hallituksen jäsenten toimikauteen ja esteellisyyteen huoneiston haltuunottoa koskevassa asiassa, isännöitsijän todistuksen sisältöön, isännöitsijän ammattipätevyyteen suuremmissa yhtiöissä, isännöintiyritysten huomioon ottamiseen sääntelyssä sekä pakollisen tilintarkastuksen säilyttämiseen suuremmissa asunto-osakeyhtiöissä.

Eräät lausunnonantajat toteavat nimenomaisesti, että

- yleistoimivalta on säilytettävä yhtiökokouksella (PRH),
- hallituksen toimivaltaa tulisi laajentaa siten, että viranomaisen korjauskehotuksen jälkeen hallitus voisi päättää suuremmastakin korjaustoimenpiteestä siten, että yhtiökokous voi myöhemmin tarkastaa toimenpiteiden oikeellisuuden (Helsingin kaupunki),
- tulisi selvittää, voitaisiinko hallituksen toimivaltaa ja vastuuta laajentamalla edistää rakennuskannan hoitoa ja kunnossapitoa (RT)
- hallituksen tulisi voida päättää ylimääräisestä vastikkeesta, jos ylimääräisestä yhtiökokouksesta aiheutuisi suuret kustannukset (Helsingin kaupunki)
- johdon vastuun sääntelyä tulisi selventää, joko lainsäädännöllä (KTM) tai yhtiöjärjestyksikäytännöllä (HKäO),
- asunto-osakeyhtiön hallituksen ja isännöitsijän vastuuvakuutus vaikuttaa käytännössä johdon toimintaan (KTM),
- AOYL:ssa tulisi nimenomaisesti säätää hallituksen jäsenen esteellisyydestä silloin, kun hallituksen kokouksessa käsitellään hänen hallussaan olevaa huoneiston ottamista yhtiön hallintaan (Kiinteistöliitto)

- tulisi harkita harkittavaksi toistaiseksi jatkuvan hallituksen jäsenen toimikauden sallimista myös asunto-osakeyhtiössä (Kiinteistöliitto)
- isännöitsijän tehtäviä ja toimivaltaa pitäisi täsmentää (IS)
- isännöitsijäntodistuksen sisältöä tulisi täsmentää osakkaan muutostöiden sekä yhtiössä suoritettavien kosteus- ja muiden korjausten (Kiinteistöliitto, SKVL), tulossa olevien remonttien osalta (HK, SKVL) ja maksamattomien vastikkeiden osalta (SKVL)
- isännöitsijäntodistuksen sisällön osalta asunto-osakeyhtiöasetuksessa tulisi viitata todistuksen sisällöstä annettuun KH-korttiin, jonka sisältö tulisi muuttaa asuntojen markkinoinnista annetun asetuksen mukaiseksi (SKVL)
- isännöitsijän ammatillinen pätevyys on usein tärkeätä osakkaille (KTM), suuremman yhtiön isännöitsijän pitäisi täyttää tietyt ammatilliset pätevyysvaatimukset (Kiinteistöliitto, RT, IS, IYL – SKVL mahdollisesti kaikkien yhtiöiden osalta) tai isännöinnissä tulisi ainakin käyttää apuna teknistä asiantuntijaa (AsTe)
- tulisi pohtia erilaisia hallintoon ja isännöintiin sovellettavia vaatimuksia eri kokoisille asunto-osakeyhtiöille (Espoon kaupunki)
- nykyinen isännöintikäytäntö (isännöintisopimus yrityksen kanssa ja vastaavaksi isännöitsijäksi nimetään yrityksen palveluksessa oleva luonnollinen henkilö) tulisi ottaa huomioon AOYL:ssa erityisesti yrityksen ja vastaavan isännöitsijän vastuun selventämiseksi (SAL, SI)
- pakollinen tilintarkastus tulisi säilyttää ainakin yli 10 huoneiston yhtiöissä (HTM ry)

### 3.6. Riitojen ratkaiseminen

#### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan, että arvioidaan osakkaiden oikeussuojakeinot ja selvitetään, voidaanko AOYL:iin perustuvien riitojen ratkaisemista helpottaa keskittämällä asunto-osakeyhtiöasioiden käsittely tiettyihin tuomioistuimiin ja ottamalla käyttöön vaihtoehtoisia riidanratkaisukeinoja.

#### Lausunnot

Lausunnonantajat pitivät tarpeellisena selvittää, miten asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen liittyvien riitojen käsittelyssä voitaisiin parantaa osakkaiden mahdollisuuksia lainmukaisten oikeuksiensa toteutumiseen. Osa lausunnonantajista kannattaa nimenomaisesti tuomioistuinkäsittelyllä vaihtoehtoisten riitojenratkaisukeinojen selvittämistä (VM, HKäO, TaKäO, KV, KKK, SAL, SPY, TT). Jos asunto-osakeyhtiöasioita voitaisiin käsitellä kaavaillussa kuluttajariitalautakunnassa, menettelyn joutuisuus on turvattava riittävillä resursseilla (KKK) tai käsittely ruuhkautuu nopeasti (SAL).

Lausunnonantajat olivat osittain erimielisiä soveltuvista vaihtoehtoisista keinoista. Osa lausunnonantajista puolsi vastaavaa menettelyä kuin huoneenvuokra- ja kuluttajariita-asioissa (HKäO). Osan mielestä asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden väliset riidat eivät yleensä ole sellaisia kuluttajariitoja, jotka soveltuisivat luontevasti kuluttajavalituslautaa-

kunnan tai vastaavan elimen toimivaltaan varsinkaan, jos tällaisen käsittelyn vireillä olo estäisi asian käsittelyn yleisessä tuomioistuimessa. Jälkimmäisten mielestä sopivampia keinoja voisivat olla suunniteltu sovittelu tuomioistuimessa tai Asianajajaliiton sovintomenettely (TaKäO, IYL). Myös SAL puoltaa sen tai tuomioistuimen sovintomenettelyä.

Tuomioistuinten mukaan asunto-osakeyhtiöasioiden keskittäminen muutamaankin käräjäoikeuteen poikkeaisi yleisiä alioikeuksia koskevista periaatteista. Tuomioistuinten mielestä keskittämiseen ei ole tarvetta tai että keskittämistarvetta ei ole selvitetty (HKäO, TaKäO, VKäO). Myös SPY:n mukaan keskittämistä tulisi vielä harkita, koska riitojen ratkaiseminen mahdollisimman lähellä yhtiön sijaintipaikkaa ja osakkaita on usein riidan osapuolten kannalta tärkeää. TT puolestaan kannattaa näiden asioiden keskittämistä tiettyihin tuomioistuihin.

### 3.7. Perustaminen ja osakepääoman korottaminen

#### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi

- asunto-osakeyhtiön perustamista koskevien yksityiskohtaisten säännösten sisällyttämistä AOYL:iin pääosin vastaavassa muodossa kuin perustamisesta tullaan säätämään uudessa OYL:ssa ja
- osakepääoman korottamista ja uusien osakkeiden antamista koskevien yksityiskohtaisten säännösten lisäämistä AOYL:iin.

#### Lausunnot

PRH:n mielestä ei ole tarvetta kieltää suksessiiviperustamista.

Osa lausunnonantajista oli nimenomaisesti sitä mieltä, että asunto-osakeyhtiön osakepääoman korottamisesta tulisi säätää kattavasti AOYL:ssa (mm. YM, SAL). Käytännössä lähes poikkeuksetta sovellettavan suunnatun annin lisäksi tulisi kuitenkin edelleen sallia myös muut OYL:n mukaiset korotustavat (SAL).

Käytännössä korotuksen rekisteröinnin ja korotukseen liittyvän rakentamisvelvoitteen yhteensovittaminen on usein ongelmallista korotuksen rekisteröintiä koskevien määräaikojen vuoksi. Osakkeenostajan suojaa koskevien asuntokauppalain säännösten soveltamisesta saattaisi seurata, että osakkeen merkitsijän toteuttamaa rakennushanketta pidetään erillisenä rakennussuorituksena, josta saattaa aiheutua varainsiirtoveroseuraamuksia (SAL).

HTM ry ehdottaa, että asunto-osakeyhtiöitä varten luotaisiin malliyhtiöjärjestys, jossa mm. määriteltäisiin tarkemmin kunnossapitovastuun jakautuminen.



### 3.8 Osakkeet ja osakeluettelo

#### 3.8.1 Erilajiset osakkeet

##### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi, on onko tarpeen sallia erilajisten osakkeiden käyttäminen asunto-osakeyhtiöissä.

##### Lausunnot

Muutamit lausunnonantajat pitivät erilajisten osakkeiden käyttömahdollisuuksien selvittämistä tarpeellisena (YM) tai että erilajisten osakkeiden sallimisen yhteydessä tulisi myös harkita, että OYL:sta poikkeavaa erilajisia osakkeita koskevaa sääntelyä esim. osakelajikohtaista äänestystä edellyttävien tilanteiden osalta (PRH)

#### 3.8.2 Osakekirjojen turvapainatus

##### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi, tulisiko asunto-osakkeiden turvapainatuksesta säätää vain asuntokauppalaissa.

##### Lausunnot

SKVL:n mukaan turvapainattamisesta ei ole syytä luopua, ellei tilalle löydetä korvaavaa turvallista menettelyä. SPY:n ja HTM ry:n mielestä turvapainatus on tärkeää kaikissa asunto-osakeyhtiöissä, mutta erityisesti pienissä yhtiöissä. Kilpailun lisäämiseksi tulisi kuitenkin sallia osakekirjojen painatus kaikissa tietyn laatujärjestelmän omaavissa kirjapainoissa (HTM ry). Jos painolaitokselta vaaditaan jatkossakin lupa osakekirjojen turvapainatuksen harjoittamiseen, lupa-asiat tulisi VM:n mielestä siirtää VM:ltä muulle viranomaiselle.

#### 3.8.3 Lunastuslausekkeet ja lunastusmenettely

##### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi tarvetta määritellä lunastusoikeus siten, että lunastusehdon laatimisen yhteydessä on aina erikseen otettava kantaa siihen, koskeeko lunastusoikeus myös perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja. Lisäksi tulisi harkita lunastusmenettelyn yhdenmukaistamista siten, että myös ennen nykyistä asunto-osakeyhtiölakia asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otettuun lunastuslausekkeeseen perustuvaan lunastusmenettelyyn sovelletaan suoraan lain nojalla uuden lain säännöksiä tai mahdollisen malliyhtiöjärjestyksen lunastusmääräyksen ehtoja. Myös omien osakkeiden lunastamista ja hankkimista koskevien säännösten modernisointia soveltuvin osin uudistuvan osakeyhtiölain mukaisesti tulisi harkita muistion mukaan.

## Lausunnot

YM:n mukaan asunto-osakeyhtiömuotoisessa senioritalossa tulee edelleen sallia lunastuslausekkeet, jotka koskevat myös perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja.

Kiinteistöliitto ehdottaa, että asunto-osakeyhtiöiden lunastustilanteiden menettelystä säädettäisiin AOYL:ssa. Lisäksi tulisi selvittää, onko velvoittaa vanhat yhtiöt muuttamaan siirtymäajan kuluessa yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke AOYL:n 11 §:n mukaiseksi. Toisaalta PRH:n mukaan OYL-uudistuksessa ehdotettu OM:n perusyhtiöjärjestyksen soveltaminen silloin, kun yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke on puutteellinen, ei sovellu asunto-osakeyhtiöön eikä vanhoja lunastuslausekkeita saisi muuttaa lailla ilman osakkaiden myötävaikutusta.

KKK:n pitää epäkohtana sitä, että käyttäessään lunastusoikeutta rakentamisvaiheen kaupoissa lunastaja välttää rakentamisvaiheen rahoituksesta aiheutuvat kulut ja saa myös hyödyn mahdollisesti kohonneesta hintatasosta. Lopputulos ei voi olla kohtuullinen asunnon ostajan kannalta.

Helsingin kaupunki muistuttaa siitä, että AOYL-uudistuksessa ei saa vaikeuttaa hitas-järjestelmän käyttöä.

SKVL ehdottaa vaihtoehtoisesti, että lunastuslausekkeista luovutaan (rajoittavat vaihdantaa, aiheuttavat riitoja ja epäselviä välitilanteita) tai että lunastusmenettely yhdenmukaistettaisiin arviomuistiossa ehdotetulla tavalla.

### 3.8.4 Osakeluetteloiden julkisuus

#### Arviomuistio

Muistion mukaan tulisi selvittää, onko syytä yhtäältä rajoittaa myös asunto-osakeyhtiön osakeluettelotietojen julkisuutta osakeyhtiölain uudistuksessa kaavaillulla tavalla sekä toisaalta säätää asunto-osakeyhtiön velvollisuudesta säilyttää ja antaa tietoja osakkeiden entisistä omistajista.

## Lausunnot

YM kiinnittää huomiota siihen, että muistiossa ei ole käsitelty osakekirjainta sähköistä tai muuta julkista luottamusta nauttivaa osakeomistusten kirjausjärjestelmää. ARA:n mielestä osakeluettelotietojen julkisuudella lienee asunto-osakeyhtiössä erilainen merkitys kuin muissa osakeyhtiöissä. Myös tiedot edellisistä omistajista tulisi säilyttää mm. vastuiden sekä tehtyjen muutos- ja korjaustöiden selvittämistä varten (ARA, HTM ry). Kiinteistöliiton mukaan osakeluetteloon merkittäviä tietoja ja tietojen luovuttamista koskevia säännöksiä tulisi selventää (entisiä osakkaita koskevat tiedot).

### 3.9. Arviomuistion ulkopuoliset muutostarpeet

YM:n mielestä muistiossa ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota seuraaviin seikkoihin: 1) miten ja missä kunnossa yhtiö saa rakennuksensa, 2) miten rakentamis- ja suunnitteluvirheistä vastuussa olevat saadaan vastuuseen ja kantamaan vastuunsa, 3) mikä on AOYL:n suhde muuhun lainsäädäntöön (esim. asuntokauppalakiin perustuvan myyjäosakkaan vastuun suhde yhtiön kunnossapitovastuuseen, terveydensuojeluviranomaisten toimivallan ja AOYL:n vastuunjakosäännösten suhde), 4) tulisiko asunto-osakeyhtiön rakennuksen asianmukaisuutta varmistaa vastaavalla tavalla kuin esimerkiksi asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (58 a, 58 b ja 58 c §) tai asumisoikeusyhdistyslaissa (79-82 §).

KV ehdottaa selvitettäväksi, onko AOYL:ssa otettu riittävällä tavalla huomioon myös osaomistusasuminen, vai tarvitaanko esimerkiksi osakeista vähemmistöosuuden omistavan aseman turvaavia erityissäännöksiä.

PRH:n mielestä voimassa oleva nimellisarvoon perustuva osakepääomajärjestelmä tulee säilyttää asunto-osakeyhtiössä.

Helsingin mukaan tulevaisuuden asuntoratkaisuissa muuntojoustot ja asuntojen muunneltavuus tulevat lisääntymään, minkä vuoksi tulevan asunnon suuruus ja asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrä tarkentuu nykyistä myöhemmin ja asuntojen koot muuttuvat nykyistä useammin. Muutosten toteuttaminen yhtiön päätöksillä tulee olemaan vaikeasti sovitettava asia. Maankäytön tehostuessa joudutaan etsimään ratkaisua sille, miten eri kiinteistöjen yhteiset tilat ja toiminnot hoidetaan. Etenkin hoito- ja huoltovelvollisuudet sekä niistä irtautuminen lisärakentamisen yhteydessä tulisi ottaa huomioon AOYL:ssa.

HTM ry ehdottaa, että arvonkorotuksista tulisi säätää AOYL:ssa kirjanpitolakia vastaavalla tavalla.

SKVL ehdottaa, että siirtymäajan kuluessa myös ennen 1.1.1992 perustetussa yhtiön huoneistot tulisi tarkistusmitata nykyisen normiston mukaisesti. Vaihtoehtoisesti isännöitsijäntodistuksessa tulisi ainakin mainita, että yhtiöjärjestyksen mukaiset pinta-alat voivat poiketa nykyisten määräysten mukaisesta pinta-alasta. HK pitää tarpeellisena eri ikäisten huoneistojen pinta-alojen epätarkkuuksista aiheutuviin ongelmiin soveltuvaa ratkaisumallia.

Kiinteistöliitto ehdottaa edelleen selvitettäväksi, onko tekijänoikeusjärjestöjen tulkinta asunto-osakeyhtiöstä tekijänoikeudellisesti merkittävän tuotteen edelleen lähettäjänä oikea.

## 4. Uudistuksen toteuttaminen

### 4.1. Toteutukselle asetettavat vaatimukset

#### Arviomuistio

Muistion mukaan uudistuksen tavoitteena on asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on helposti ymmärrettävä erityisesti yhtiöiden osakkaiden ja maallikkojohdon kannalta ja jonka kirjoitusasussa otetaan huomioon myös muun yhtiölainsäädännön kehitys. Uudistuksessa olisi pyrittävä voimassa olevien säännösten käyttämiseen aina, kun se suinkin on mahdollista. Lain selkeyteen on pyrittävä kaikin mahdollisin keinoin.

Tavoitteet voitaneen toteuttaa parhaiten kokonaan uudessa laissa. Uudessa laissa voidaan paremmin selventää sääntelyä ja huolehtia sääntelyn yhteensovittamisesta uuden osakeyhtiölain kanssa.

#### Lausunnot

Suuri osa lausunnonantajista nimenomaisesti korostaa sääntelyn selkeyden merkitystä (esim. VM, SAL, Kiinteistöliitto). Huomiota kiinnitettiin myös siihen, millä tarkkuudella ongelmallisia tilanteita on syytä säännellä lain tasolla tai alemman asteisella sääntelyllä (VM, Helsingin kaupunki). Osa lausunnonantajista on sitä mieltä, että asunto-osakeyhtiössä osakkaiden ja johdon oikeuksista ja velvollisuuksista tulisi säätää yksityiskohtaisemmin kuin mitä ehdotuksessa uudeksi OYL:ksi on kaavailtu (KTM, PRH).

Toisaalta esitetään, että AOYL:n tulisi olla riittävän yleisluonteinen ja että yksityiskohtaisen sääntelyn osalta tulisi yhtiöjärjestyksen merkitystä voitaisiin lisätä sillä seurauksella, että yhtiön toimitukset voisivat ratkoa ongelmia ilman lakimiestä taikka tuomioistuimia (HKäO). Espoon kaupunki ehdottaa, että osana lainvalmistelua laadittaisiin yhtiöjärjestysmalleja, joita voidaan soveltaa tapauskohtaisesti. Yhtiöiden hallintoa voidaan tukea myös muilla keinoilla, kuten malliasiakirjoilla ja oppailla (RT).

Osa lausunnonantajista kannatti nimenomaisesti myös seuraavien tilanteiden kattavaa sääntelyä AOYL:ssa ilman viittauksia OYL:iin: sulautuminen ja jakautuminen (YM, PRH), selvitystila (PRH) ja osakepääoman alentaminen (PRH). Toisaalta KKK:n mielestä em. tilanteet voidaan edelleen säännellä viittauksilla OYL:iin.

Kiinteistöliitto pitäisi hyvänä, että osakeyhtiö- ja asunto-osakeyhtiömuodon sääntelyn keskinäinen yhteys vähenisi huomattavasti nykyisestä. VYKL:n ja TT:n ja HTM ry:n mukaan kaikki keskeisimmät asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset tulisi kirjata AOYL:iin. SKVL:n mukaan kaikista viittauksista OYL:iin tulisi luopua. Toisaalta esitetään, että AOYL ei tule kokonaan erottaa OYL:sta. AOYL:ssa tulisi säätää vain OYL:sta poikkeavista seikoista sekä seikoista, joista on tarkoituksenmukaista säätää yksityiskohtaisemmin AOYL:ssa (RT, SAL).

#### 4.2. ja 4.3. Uudistuksen organisointi ja aikataulu

##### Arviomuistio

Muistiossa ehdotetaan uudistuksen valmistelemista suppeassa työryhmässä, jonka jäsenet ja sihteeri edustaisivat asunto-osakeyhtiöoikeuden asiantuntemusta. Työryhmän lisäksi tulisi asetettaiisiin laajaa asiantuntemusta edustava seurantaryhmä. Uudistuksen valmistelun arvioidaan kestävän vähintään kolme vuotta valmistelun aloittamisesta lain voimaantuloon.

##### Lausunnot

Kaavailtua kolmen vuoden valmisteluaikataulua (VM, SAL) pidettiin sopivana. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa sen suhteen, että uudistus valmisteltaisiin työryhmässä ja asetettaiisiin laajaa asiantuntemusta edustava seurantaryhmä.

Pyydetyt lausunnot (\* merkityt eivät antaneet lausuntoa)

Liite 1

Valtiovarainministeriö (VM)	Rakennustarkastusyhdistys RTY ry (RTY)
Opetusministeriö*	Rakennusteollisuus RT ry (RT)
Liikenne- ja viestintäministeriö (LVM)	Satelliitti- ja antenniliitto SANT ry *
Kauppa- ja teollisuusministeriö (KTM)	Suomen Asianajajaliitto (SAL)
Ympäristöministeriö (YM)	Suomen Isännöitsijäliitto ry (SIL)
Sosiaali- ja terveysministeriö (STM)	Suomen Kaapelitelevisioliitto ry (SKTL)
Helsingin kärjäoikeus (HKäO)	Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto)
Tampereen kärjäoikeus (TaKäO)	Suomen kiinteistönvälittäjäliitto ry (SKVL)
Turun kärjäoikeus (TuKäO)	Suomen Kuluttajaliitto ry (Kuluttajaliitto)
Vantaan kärjäoikeus (VkäO)	Suomen Kuntaliitto (Kuntaliitto)
Energiamarkkinavirasto (EMV)	Suomen Lakimiesliitto ry *
Kuluttajavirasto (KV)	Suomen LVI-liitto SuLVI ry (SuLVI)
Patentti- ja rekisterihallitus (PRH)	Suomen Omakotiliitto ry (Omakotiliitto)
Valtion asuntorahasto ARA (ARA)	Suomen Pankkiyhdistys r.y. (SPY)
Helsingin kaupunki (Helsinki)	Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry (RAKLI)
Espoon kaupunki (Espoo)	Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto ry (VKL)
Jyväskylän kaupunki *	Suomen Yrittäjät ry *
Oulun kaupunki *	Säveltäjien Tekijänoikeustoimisto Teosto ry
Helsingin yliopisto, yksityisoikeuden laitos *	Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto TT ry (TT)
Lapin yliopisto, oikeustieteellinen tdk *	Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys r.y. (UAKY)
Turun yliopisto, yksityisoikeuden laitos(TuY)	
Asukasliitto ry *	Lisäksi lausunnon antoivat:
Asumisterveysliitto ASTE ry (ASTE)	HTM Ilkka OT Tähtinen (Tähtinen)
Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry (ASRA)	HTM-Tilintarkastajat ry (HTM ry)
Digita Oy (Digita)	Isännöitsijäyritysten liitto (IYL)
Eläkesäätiöyhdistys-ESY (ESY)	
Huoneistokeskus Oy (HK)	
Keskuskauppakamari (KKK)	
Kopioisto ry (Kopioisto)	
Kuluttajat-Konsumenterna ry (Kuluttajat)	