

Oikeusministeriölle

VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

FA kannattaa asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista

1 Yleiset kommentit

Finanssiala ry (FA) oli edustettuna lausuttavana olevan mietinnön laatineessa työryhmässä. FA yhtyy mietinnön pääkohtiin. On kuitenkin muistettava, ettei erityisesti asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon tarpeen taustalla olevaan yhteiskunnalliseen kehitykseen, kuten väestön keskittymiseen, voida suoraan vaikuttaa asunto-osakeyhtiölailla.

2 Asuinhuoneiston lyhytvuokraus

FA kannattaa työryhmämietinnön ehdotusta, jonka mukaan asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan lyhytvuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien merkittävien lisäkustannusten tai merkittävän haitan vuoksi. Merkittävyyskynnys on tarpeen sovitettaessa yhteen vuokranantajan omaisuudensuojaa ja asukkaiden kotirauhaa ja yhtiön omaisuudensuojaa.

FA tukee myös ehdotusta siitä, että lyhytvuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan on myötävaikuttettava lyhytvuokralaisen aiheuttaman vahingon korvaamiseen antamalla yhtiölle tarpeellisia tietoja. Muistiossa mainittuun tapaan ehdotus noudattaa nykyistä oikeustilaa, mutta selkeyttää sitä. Ehdotus voi aiheuttaa vuokranantajille jonkin verran lisätyötä, mutta vahingonkorvausvaatimuksen kohdistaminen vahingon tosiasiallisesti aiheuttaneeseen vuokralaiseen vuokranantajan sijaan lienee myös viimeksi mainitun edun mukaista.

3 Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta

FA kannattaa työryhmän ehdotusta. Omien osakkeiden vastikkeeton hankinta on mietinnössä todetulla tavalla yksi mahdollinen keino mukautua esimerkiksi liiketilojen vähentyneeseen kysyntään väestöltään vähenevillä alueilla. Vastikkeettoman hankinnan helpottaminen voi myös vähentää riskiä osakkeiden luovuttamisesta bulvaanille, jolla ei ole aikomusta tai mahdollisuutta maksaa huoneiston vastikkeita.

Osakkeenomistajia suojaa odottamattomilta taloudellisilta vaikutuksilta määräenemmistön edellyttäminen hankintapäätöksessä tilanteissa, joissa hankittaviin osakkeisiin kohdistuu maksamattomia vastikkeita tai yhtiölainaosuuksia.

4 Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen

FA tukee työryhmän ehdotusta. Käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen voi olla mietinnössä todetusti tarpeellista muutettaessa liiketiloja kysynnän puutteessa asuinhuoneistoiksi. Päätökseltä edellytettävä korotettu määräenemmistö sekä sen laskemistapa, jossa ei huomioida muutoksen kohteena olevan huoneiston osakkeenomistajan ääniä, suojaavat riittävästi muutosta mahdollisesti vastustavia osakkeenomistajia.

5 Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen

FA kannattaa työryhmän ehdotusta, joka vastaa hyvin ryhmälle annettua tehtävää ehdottaen keinoja yhtiön hallittuun alasajoon. Selvitystilaa ja luovuttamista koskevan päätöksen edellytyksenä olevien selvitysvaatimusten keventäminen on tarkoituksenmukaista, kun selvitystilan käynnistäminen ja luovuttamispäätöksen tekeminen joka tapauksessa edellyttää, että yhtiön toiminnan jatkamisesta aiheutuu osakkeenomistajille huomattavaa haittaa. Määräenemmistövaatimus suojaa selvitysmenettelyn käynnistämistä vastustavaa osakkeenomistajaa.

6 Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Työryhmän ehdotus on asianmukainen. FA ei tosin pidä ehdottoman tarpeellisena muuttaa konkurssiin hakeutumista koskevaa toimivaltasäännöstä työryhmän ehdottamalla tavalla niin, että konkurssiin hakeutumisesta päättää ensisijaisesti yhtiökokous. Toimivallan säilyttäminen ensisijaisesti hallituksella olisi joustavampaa. Kun hallituksella kuitenkin on mahdollisuus päättää konkurssiin hakeutumisesta poikkeuksellisen kiireen vallitessa, on ehdotettu ratkaisu hyväksyttävissä. Tätä puoltaa myös mahdollisuus esittää yhtiökokouksessa vaihtoehtoja konkurssille.

Konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksia koskevat ehdotukset selkeyttävät oikeustilaa. Ehdotus kuukauden mittaisesta ”rauhotusajasta” ennen osakkeenomistajan hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden lakkaamista on useimmissa tapauksissa ammattivelkojen hyväksyttävissä, koska konkurssipesän haltuunotto vie joka tapauksessa pesänhoitajalta jonkin aikaa.

Osakkeenomistajien asumisesta huoneistoissa hallintaoikeuden päättymisen jälkeen ei ole tarpeen säätää erikseen. Käytännössä huoneistojen pitäminen asuttuna konkurssimenettelyn aikana on usein pesänkin intressissä, koska se kerryttää pesään varoja ja helpottaa välittömien kunnossapitotarpeiden havaitsemista.

7 Osakehuoneistoon pääsy ja huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

FA kannattaa työryhmän ehdotuksia. Uusi hallintaanottooperuste on tarkoituksella väljästi muotoiltu, mutta hallintaan otettavan huoneiston omistajan ja asukkaan oikeusturva on huomioitu korkealla soveltamiskynnyksellä.

8 Sähköautojen latauspisteiden toteuttaminen

Ei kommentteja.

9 Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella

FA kannattaa työryhmän ehdotuksia.

10 Lunastuslauseke

Lunastusoikeuden tosiasiallisen merkityksen säilyttämiseksi on tarpeen ulottaa lunastusoikeus myös murto-osaisiin saantoihin. Lunastusoikeudesta säädettyjen poikkeusten ulottamista myös avopuolisoon voidaan mahdollisesti tarkastella myöhemmin, koska avoliitot ovat yleisiä. Käytännössä murto-osaisia saantoja

avopuolisoiden välillä esiintyykin jonkin verran, vaikka poikkeuksen piiriin pääsee avioliiton solmimalla.

11 Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta

FA kannattaa työryhmän esitystä, jolle on selkeä käytännön tarve asunto-osakeyhtiöiden luottohakemusten käsittelyssä.

12 Vesikustannusten jakaminen

Ei kommentteja.

13 Kunnossapitovastuu ikkunoista

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

14 Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytössään olevista yhtiön tiloista

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

15 Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

FA kannattaa työryhmän ehdotusta, joka selkeyttää oikeustilaa.

16 Yhtiökokousta koskevat säännökset

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

17 Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kattaminen yhtiövastikkeilla

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

18 Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

19 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta

FA kannattaa työryhmän ehdotusta. Erityisesti muun kuin vähäarvoisen tai arvottoman omaisuuden osalta voidaan jatkovalmistelussa vielä ottaa kantaa omaisuuden oikean omistajan oikeussuojaan tilanteissa, joissa huoneistossa on esimerkiksi varastettua omaisuutta.

20 Erityinen tarkastus

FA kannattaa työryhmän ehdotusta

21 Osakeanti

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

22 Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

23 Keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

24 Pääasialliset vaikutukset

Ei kommentteja mietinnössä tunnistettujen vaikutusten lisäksi.

25 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Ei kommentteja.

26 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Ei kommentteja.

27 Muut kommentit

Ei kommentteja.

28 Häätakeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiöille poliisin käynneistä huoneistossa

FA toivoo häätakeskustietojen luovuttamisen mahdollistavien lakimuutosten valmistelun käynnistyvän jo tällä hallituskaudella.

29 Asetusluonnos isännöitsijäntodistuksesta ja sen perustelumuiotio

Ei kommentteja.

30 Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

FA yhtyy työryhmän johtopäätökseen siitä, että isännöinnin kokonaisvaltaista oikeudellista tarkastelua on hyvä jatkaa lähivuosina. Yleisesti ottaen ammattimaisen isännöinnin saatavuus ja riittävä laatutaso ovat yhtiön omaisuuden kunnossapidon ja sille haettavan lainarahoituksen saatavuuden kannalta tärkeitä.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs