

Toisen lakivaliokunnan mietintö n:o 18 hallituksen esityksestä asunto-osakeyhtiölainsäädännön ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunta on 30 päivänä lokakuuta 1990 lähettänyt valiokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 216.

Tässä yhteydessä valiokunta on päättänyt ottaa myös käsiteltäväksi eduskunnan 11 päivänä huhtikuuta 1989 valiokuntaan lähettämän ed. Laineen ym. lakialoitteen n:o 26/1989 vp. laiksi asunto-osakeyhtiöistä annetun lain 8 §:n muuttamisesta.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina lainsäädäntöneuvos Rauno Vanhanen oikeusministeriöstä, neuvotteleva virkamies Jukka Liedes opetusministeriöstä, vanhempi hallitussihteeri Seija Heiskanen-Frösén ympäristöministeriöstä, nuorempi hallitussihteeri Tuomo Knuuti kauppa- ja teollisuusministeriöstä, toimistopäällikkö Maija Rajakylä ja ylitarkastaja Pia Jokinen asuntohallituksesta, toimistopäällikkö Risto Hietanen patenti- ja rekisterihallituksesta, toimistopäällikkö Erik Mickwitz Kuluttajasiamiesten toimistosta, erikoistutkija Veikko Lappalainen Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen teletekniikan laboratorion osastopäällikkö Pentti Mäkinen Keskuskauppakamarista, lakimies Timo Lappi Suomen Pankkiyhdistyksestä, varatuomari Petteri Kuhanen Suomen Kiinteistöliitosta, toiminnanjohtaja Pekka Väyrynen Suomen Isännöitsijäliitosta, toiminnanjohtaja Mikko Huuskonen ja varapuheenjohtaja Markku Miettinen Suomen Kaapelitelevioliitosta, toimitusjohtaja Tarja Koskinen Kopioyhtiöstä, pääsihteeri Helena Viiala Asuntorakennuttajayhdistyksestä, lakimies Ulla Tuominen Asukasliitosta, puheenjohtaja O. P. Väänänen ja varapuheenjohtaja Pehr-Erik Norbäck Asuntokiinteistöliitosta, pääsihteeri Risto Laitila Vuokralaisten Keskusliitosta, lakimies Kirsi-Marja Okkonen Yleisradiosta, KHT-tilintarkastaja Eero Suomela KHT-yhdistyksestä ja ekonomisti Pekka Hassinen.

Hallituksen esitys ja lakialoite

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asunto-osakeyhtiölaki, jota sovellettaisiin asunto-osakeyhtiöihin ja pääsääntöisesti myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Laki sisältäisi keskeiset asunto-osakeyhtiön toimintaa koskevat säännökset ja muilta osin sovellettaisiin osakeyhtiölain säännöksiä.

Ehdotuksella helpotettaisiin jonkin verran yhtiöjärjestyksen muuttamista. Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan säänneltäisiin nykyistä selkeämmin määrittelemällä laissa se, mitä menoja yhtiössä voidaan kattaa yhtiövastiketta perimällä. Myös yhtiövastikkeen jakoperusteen muuttamista helpotettaisiin. Rakennusten peruskorjaustoiminnan edellytykset selkiintyisivät ja huoneiston kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja osakkeenomistajan välillä täsmentyisi. Osakkeenomistajan mahdollisuuksia tehdä huoneistossaan muutostöitä tai rakentaa lisää laajennettaisiin. Vastaavasti tehostettaisiin yhtiön mahdollisuuksia valvoa, että muutostyöt suoritetaan asianmukaisesti.

Ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annettuun lakiin ehdotetaan muutosta, jolla parannettaisiin Suomessa asuvien ulkomaalaisten mahdollisuuksia asunnon hankintaan.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta seuraavan kalenterivuoden alusta. Rajoituslakiin ehdotettu muutos on tarkoitettu tulemaan voimaan heti, kun laki on hyväksytty ja vahvistettu.

Lakialoitteessa n:o 26/1989 vp. ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiölain 8 §:ään lisättäisiin säännös, jonka mukaan osakasta, joka ei ha-

lua huoneistossaan näkyvän kaapelitelevision tai satelliittien välittämiä ohjelmia, ei voida velvoittaa suorittamaan kaapeliverkkoon liittymisestä ja käyttökustannuksista aiheutuvia kuluja suoraan tai vastikkeen kautta.

Valiokunnan kannanotot

Valiokunta pitää tärkeänä, että asunto-osa-kehtiöille saadaan ajanmukainen, asunto-osa-kehtiöissä ilmeneviä ongelmia nykyistä paremmin ratkaiseva lainsäädäntö. Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saadun selvit-tyksen perusteella valiokunta pitää lakiehdotuksia tarpeellisina ja puoltaa niiden hyväksymistä eräin muutoksin.

Yksityiskohtaiset perustelut

1. Asunto-osa-kehtiölaki

10 §. Lakiehdotuksen 10 §:n 1 momentti koskee muun ohella sitä, minkälaisia osakkeiden luovutusrajoituksia voidaan asettaa yhtiöjärjestyksessä. Koska tällaiset yhtiöjärjestykseen perustuvat luovutusrajoitukset saattavat johtua muustakin kuin säännöksessä mainitusta lainsäädännöstä, valiokunta ehdottaa, että viittaus muihin lakeihin ilmaistaan yleises-sä muodossa.

11 §. Valiokunta ehdottaa tehtäväksi lakiehdotuksen 11 §:n 1 momentin 4 kohtaan teknisluonteisen korjauksen, jonka mukaan se, että lunastusvaatimuksen esittämisen määräaika alkaisi kulua, edellyttäisi osakkeiden uuden omistajan ilmoitusta saannostaan yhtiön hallitukselle. Valiokunta toteaa, että lunastusvaatimus voidaan kuten nykyisinkin esittää hallitukselle jo ennen kuin osakkeiden siirtymisestä on sille ilmoitettu.

Pykälän 3 momentin osalta valiokunta toteaa, että yhtiön pankkitilille tai postisiirtotilille tapahtunutta maksua on voitava pitää säännöksessä tarkoitettuna rahalla maksamisena, koska lunastushinta on sen tultua yhtiön tilille tullut peruuttamattomasti yhtiön haltuun. Maksettaessa lunastushinta yhtiön tilille saattaa syntyä epäselvyyttä siitä, onko maksu tapahtunut yhtiöjärjestyksen mukaisen määräajan kuluessa. Epäselvyyksien välttämiseksi valiokunta ehdottaa momenttiin otettavaksi sää-

nöksen, jonka mukaan maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on omalta osaltaan suorittanut tarpeelliset maksutoimet. Lisättäväksi ehdotettu säännös ei koske postiosoituk-sena tapahtuvaa maksamista.

Valiokunta ehdottaa lisättäväksi pykälään uuden 4 momentin osoittamaan pykälän 1 ja 3 momentin toissijaisuutta verrattuna muussa laissa säädettyyn. Näin ollen muun muassa se, mitä 1 momentissa säädetään yhtiöjärjestykseen otettavista lunastusmääräyksistä ja 3 momentissa lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksestä, syrjäytyy sikäli kuin yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetussa laissa on säädetty asiasta toisin.

12 §. Valiokunta ehdottaa otettavaksi lakiehdotuksen 12 §:n 2 momenttiin ehdotetun lain toissijaisuutta osoittavan viittauksen muussa laissa säädettyyn.

20 §. Koska osakeluetteloon merkittävistä tiedoista säädetään myös muussa lainsäädännössä kuin ehdotetussa laissa, valiokunta ehdottaa lisättäväksi lakiehdotuksen 20 §:n 1 momenttiin tätä koskevan maininnan.

Lakiehdotuksen perusteluissa todetaan, et-teivät osakeluetteloon ja siten julkisiin tietoihin kuulu tiedot osakkeiden aikaisemmista omista-jista. Valiokunta toteaa, että tästä huolimatta yhtiö voi olla velvollinen esittämään nämäkin tiedot, jos esimerkiksi osakkeiden ostajalla on velkakirjalain 14 §:n 2 momentissa tarkoitettu-la tavalla aihetta tutkia, onko osakkeiden ai-kaisempi luovutus pätevä.

26 §. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan osakkeenomistajien asiamies voisi tarvit-taessa jakaa käytettävissään olevat äänet eri ehdotusten kesken, jos valtuutuksen antanut osakkeenomistaja on antanut asiamiehelle eri-tyisiä toimintaohjeita. Jos asiamiehen käytettä-vissä oleva kokonaisuäänimäärä ylittää pykälän 2 momentin mukaisen viidesosan kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta ääni-määrästä, saattaa herätä kysymys siitä, millä tavoin asiamiehen käytettävissä olevat äänet tällöin määräytyvät. Valiokunta toteaa, että mainitusta rajoituksesta johtuva äänimäärän vähennys kohdistuu asiamiehen edustaman kunkin osakkeenomistajan osakkeisiin niiden tuottamien äänimäärien suuruuden mukaisessa suhteessa. Jakaessaan äänestyksessä ääniä eri päätösehdotusten kesken asiamies voi käyttää kunkin osakkeenomistajan ääninä vain tällä tavoin alennettua äänimäärää.

39 §. Lakiehdotuksen 39 §:n 2 momentti koskee huoneistojen asumistason kohottamiseen tähtäävien perusparannusten tai uudistusten tekemistä. Tällaiset pelkästään huoneistojen asumistason kohottamiseen tähtäävät uudistukset ovat asunto-osakeyhtiöissä aiheuttaneet viime vuosina monenlaisia ongelmia ja ristiriitoja asukkaiden välille. Valiokunta katsoo, että yhtiön tulisi voida vastaisuudessaakin päättää yhtiökokouksessa tavanomaisella enemmistöpäätöksellä sellaisista pelkästään huoneistojen asumistasoa kohottavista perusparannuksista ja uudistuksista, jotka ovat tarpeen, jotta rakennuksen huoneistojen asumistaso saadaan vastaamaan kunkin ajankohdan vähimmäisvaatimuksia. Tällaiset päätökset tulevat lähinnä kyseeseen vanhoissa taloissa, joissa huoneistojen taso ei täytä asumiselle nykyisin asetettavia vähimmäisvaatimuksia.

Silloin kun kysymys on vähimmäisvaatimuksia pidemmälle menevästä perusparannuksesta tai uudistuksesta, yksittäisen osakkeenomistajan itsenäisen päätösvallan tulee olla vahvempi. Tällöin osakkeenomistajaa ei tulisi voida velvoittaa vastoin tahtoaan osallistumaan pelkästään huoneistonsa asumistasoa kohottavaan toimenpiteeseen.

Tällaisetkin toimet olisi kuitenkin voitava haluttaessa toteuttaa yhteisesti, jos toimenpiteet ovat sellaisia, joita varten voidaan 5 §:n 3 momentin 3 kohdan nojalla periä yhtiövastiketta. Tällöin yhtiö voi suorittaa tarpeelliset työt tai hankinnat, vaikka hanke kohdistuu vain osaan huoneistoista ja kustannukset tulevat vastaavasti vain asianomaisten osakkeenomistajien maksettaviksi.

Valiokunta ehdottaa 39 §:n 2 momentin muuttamista niin, että sääntely toteuttaa edellä esitetyt periaatteet. Samalla ehdotetaan lakiteknisistä syistä, että pykälän 2 momentti siirretään 3 momentiksi ja 3 momentti siirretään 2 momentiksi.

Sellaisina huoneistojen perusparannuksina tai uudistuksina, jotka yhtiö voisi valiokunnan ehdottaman 3 momentin mukaan toteuttaa, mutta joiden kustannuksiin jokaista osakkeenomistajaa ei voitaisi velvoittaa osallistumaan, voidaan pitää esimerkiksi huoneistojen liittämistä kaapelitelevisioverkkoon tai vastaavan laitteiston hankkimista taikka huoneistojen parvekkeiden lasittamista. Vaikka yhtiövastiketta hankkeen kustannusten maksamiseksi suoritaisi vain osa osakkeenomistajista, yhtiöjärjestyksen yhtiövastiketta koskevia mää-

räyksiä ei olisi kuitenkaan tarpeen muuttaa, vaan yhtiöjärjestyksestä poikkeava yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden kohdistuminen vain osaan osakkeenomistajista perustuisi suoraan yhtiökokouksen päätökseen.

Päätettäessä tällaisesta hankkeesta, jonka kustannuksista vastaa yhtiölle vain osa osakkeenomistajista, olisi heidän voitava sopia siitä, millä tavoin yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus heidän keskenään jakautuu. Tällainen sopimus syrjäyttäisi siten yhtiöjärjestyksen yhtiövastiketta koskevan määräyksen. Sopimus olisikin syytä sisällyttää osaksi tehtävää päätöstä. Jollei asiasta sovita tai muuta päätetä, kustannukset jakautuisivat yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti. Lakiehdotuksen 39 §:n 3 momentti, joka siirrettäisiin 2 momentiksi, koskee vastikeperusteen muuttamista yhtiökokouksen päätöksellä tapauskohtaisesti kustannusten tasanjaoksi. Silloin kun hankkeen kustannuksista vastaa edellä ehdotetulla tavalla vain osa osakkeenomistajista, kustannusten tasanjakamista koskevaan päätöksentekoon yhtiökokouksessa voisivat osallistua vain hankkeen kustannuksista vastaavat osakkeenomistajat. Päätöksentekoon vaadittava määränemmistö laskettaisiin päätökseen osallistuvien äänistä ja osakkeista.

Siinä tapauksessa, että yhtiökokouksessa asiaa käsiteltäessä hankkeeseen osallistuvien määrä on vielä niin vähäinen, etteivät asianomaiset osakkeenomistajat ole valmiit yksinään kustantamaan sitä, voidaan kuitenkin tehdä ehdollinen päätös hankkeen toteuttamisesta. Hallituksen tulisi tällöin kokouksen jälkeen selvittää, onko yhtiössä riittävästi uudistusta haluavia osakkeenomistajia. Perusparannuksen tai uudistuksen täytäntöönpanosta hallitus päättäisi tällaisessa tapauksessa vasta siten, kun asianomaisten osakkeenomistajien kanssa on sovittu hankkeen toteuttamisesta.

Silloin kun hankkeen toteuttamisesta aiheutuu sekä kertasuorituksen luonteinen perustamiskustannus että jatkuvia ylläpitokustannuksia, kuten kaapelitelevisioliittymissä, päätös koskee kumpaakin kustannuserää. Ehdotettu sääntely ei estä sitä, että esimerkiksi huoneiston liittäminen kaapelitelevisioverkkoon toteutetaan jonkun huoneiston osalta myöhemmin erikseen. Kyseisen osakkeenomistajan maksuvelvollisuudesta on tällöin myös erikseen sovittava.

Kysymys siitä, voiko asunto-osakeyhtiö periä yhtiövastikkeesta maksuja tekijänoikeus-

korvausten maksamiseksi kaapelitelevisioverkoissa lähetetyistä eräiden naapurimaiden yleisradiolähetyksistä, on aiheuttanut käytännössä ongelmia kaapelilähetystoiminnan harjoittajille, jotka ovat jakaneet näitä lähetyksiä verkoissaan voimatta periä tekijänoikeuskorvauksia edelleen verkkoon liitettyiltä asunto-osakeyhtiöiltä. Tämä on perustunut siihen voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia sovellettaessa noudatettuun periaatteeseen, että televisio-ohjelmien hankkiminen osakkeenomistajien käyttöön ei kuulu asunto-osakeyhtiön tarkoitukseen ja toimialaan.

Valiokunta katsoo, että asunto-osakeyhtiön toimiala olisi uutta asunto-osakeyhtiölakia sovellettaessa ymmärrettävä samalla tavalla kuin tähänkin asti, joten ohjelmien hankkimisesta aiheutuvia kustannuksia ei tulisi voida vastaisuudessaakaan periä vastoin osakkeenomistajan tahtoa yhtiövästikkeissa. Silloin kun yhtiön rakennus liitetään kaapelitelevisioverkkoon sillä tavalla huoneistokohtaisesti kuin valiokunta edellä on ehdottanut, maksuvelvollisuus toimenpiteen johdosta syntyy vain hankkeeseen osallistuville osakkeenomistajille. Tällaisessa tapauksessa ei valiokunnan mielestä ole estettä myöskään sille, että asianomaiset osakkeenomistajat päättäessään huoneistojensa liittämistä kaapelitelevisioverkkoon samalla suostuvat siihen, että heiltä peritään yhtiövästikkeissa myös maksua tekijänoikeuskorvauksia varten.

Vastaavasti olisi voitava menetellä yhtiössä, jossa on jo voimassa olevan lain nojalla tehty kaikkia velvoittava päätös verkkoon liittymisestä. Tällöin maksut olisi voitava valiokunnan ehdottaman 3 momentin mukaisesti menetellen sisällyttää niiden osakkeenomistajien yhtiövästikkeisiin, jotka haluavat huoneistoonsa kyseisten korvausten alaista ohjelmaa.

Valiokunta pitää kulttuuri- ja viestintäpoliittisesti tärkeänä, että Ruotsin, Norjan ja Neuvostoliiton yleisradiolähetyksiä välitetään Suomeen. Tästä syystä valiokunta katsoo, että hallituksen tulee tarkoin seurata tekijänoikeuskorvausten perimiseen liittyvien ongelmien vaikutusta Ruotsin, Norjan ja Neuvostoliiton yleisradiolähetysten tarjontaan sekä ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin näiden yleisradiolähetysten tarjonnan turvaamiseksi.

49 §. Lakiehdotuksen 49 §:n 1 ja 4 momentin perusteella saattaa jäädä epäselväksi, missä asioissa asukkailla olisi puheoikeus yhtiökokouksessa ja kuinka laaja on asukkaiden

oikeus saada yhtiökokouksen pöytäkirja nähtäväkseen ja jäljennös siitä. Valiokunta ehdottaa selvennettäväksi mainittujen säännösten sanontaa. Samalla valiokunta toteaa, että säännös koskee myös alivuokralaisia.

Lakiehdotuksen mukaan vuokralaisilla on osallistumisoikeus yhtiökokouksiin vain sellaisissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa vähintään viidellä osakeryhmällä on eri omistaja. Näin ollen säännöstä ei sovelleta esimerkiksi työnantajan omistamissa taloyhtiöissä, joissa kaikki huoneistot ovat vuokrattuja. Hallituksen esityksen perusteluissa on tällaisten talojen osalta viitattu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Tämän lain mukainen menettely on kuitenkin pakollisena noudatettavana vain ns. arava-vuokrataloissa. Tästä syystä valiokunta pitää tärkeänä, että hallitus seuraa, otetaanko yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukainen menettely vapaaehtoisesti käyttöön myös ns. kovan rahan vuokrataloissa, ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin asukkaiden asianmukaisten vaikutusmahdollisuuksien järjestämiseksi myös näissä taloissa.

55 §. Lakiehdotuksen 55 §:n 1 momentin mukaan oikeus saada isännöitsijäntodistus olisi osakkeenomistajalla ja osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävällä. Osakkeenomistaja voi myös valtuuttaa toisen puolestaan vastaanottamaan todistuksen. Myös osakkeenomistajan lakimääräisellä edustajalla, kuten holhoojalla, pesänselvittäjällä tai omistajayhteisön toimitusjohtajalla on oikeus saada todistus. Valiokunta katsoo, että isännöitsijäntodistuksen saantiin oikeutettuna olisi laissa mainittava myös sellainen kiinteistönvälittäjä, joka on saanut osakkeenomistajalta osakkeiden myyntiä koskevan myyntitoimeksiannon. Säännöksessä olisi myös todettava, että hallituksen puhenjohtaja voi antaa todistuksen isännöitsijän ollessa estyneenä. Lisäksi valiokunta ehdottaa tehtäväksi eräitä teknisiä tarkistuksia todistuksen sisältöä koskeviin säännöksiin.

65 §. Valiokunta ehdottaa lakiehdotuksen 65 §:n 3 momentin sanontaan tarkistusta sen selventämiseksi, että yhden Keskuskauppakamarin tai kaupakamarin hyväksymän tilintarkastajan valitseminen riittää silloin, kun tällainen tilintarkastaja olisi lain mukaan valittava ja yhtiössä on yhtiöjärjestyksen mukaan valittava kaksi tai useampia tilintarkastajia. Lisäksi valiokunta ehdottaa säännöstä muutettavaksi siten, että Keskuskauppakamarin tai kauppa-

kamarin hyväksymä tilintarkastaja tulisi valita vasta, jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 100 huoneistoa.

76 §. Pykälässä säännellään asunto-osakeyhtiön oikeutta rahalainan ja vakuuden antamiseen. Valiokunta toteaa, että rahalainana ei säännöstä sovellettaessa voida pitää yhtiön varojen tallettamista pankkiin. Säännöksellä ei myöskään ole tarkoitus kieltää varojen sijoittamista taloudellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla esimerkiksi osakkeisiin tai joukkovelkakirjoihin. Samalla valiokunta toteaa, että 3 momentin säännös sallii rakentamisaikaisen lainan- ja vakuudenannon asunto-osakeyhtiöltä sen emoyhtiönä olevalle rakennusyhtiölle, jos toimenpide palvelee asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden etuja.

79 §. Valiokunta ehdottaa lakiehdotuksen 79 §:ään muutosta, jotta yhtiön edustajien oikeus päästä huoneistoon olisi kiistaton myös erilaisissa huoltotilanteissa.

82 §. Lakiehdotuksen 82 §:n 1 momentin mukaan on ennen päätöksentekoa huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan annettava varoitus tiedoksi paitsi osakkeenomistajalle myös huoneiston vuokranneelle vuokralaiselle. Koska yhtiön tiedossa ei välttämättä ole se, kuka vuokralainen on asunnon ollessa esimerkiksi työsuhdeasuntona, valiokunta ehdottaa, että varoitus voidaan vaihtoehtoisesti antaa tiedoksi sille, joka huoneistossa asuu. Valiokunta ehdottaa pykälän 1 momenttiin lisättäväksi säännöksen siitä, milloin kirjatun kirjeen katsotaan tulleen osakkeenomistajan tietoon. Niissä tapauksissa, joissa yhtiö ei lainkaan tiedä, kuka on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan ei käytännössä ole onnistunut, koska varoitusta ei ole voitu antaa tiedoksi omistajalle. Epäkohdan korjaamiseksi valiokunta ehdottaa, että tiedoksianto voisi tapahtua julkaisemalla varoitus virallisessa lehdessä.

85 §. Lakiehdotuksen 85 §:n 1 momentin mukaan yhtiön on viipymättä annettava hallintaan ottamansa huoneisto vuokralle. Jos huoneistossa asuu jo vuokralainen eikä huoneiston

ottaminen yhtiön hallintaan johdu vuokralaisen menettelystä, valiokunta katsoo, että yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus kyseisen vuokralaisen kanssa. Tämä koskee myös osakkeenomistajan alivuokralaisena asuvaa. Valiokunta ehdottaa 1 momenttiin lisättäväksi asiaa koskevan säännöksen. Valiokunta toteaa lisäksi, että kun yhtiö tekee tällaisen vuokrasopimuksen huoneistossa ennestään asuvan vuokralaisen kanssa, hänen alkuperäisen vuokrasuhteensa ei ole katsottava päättyvän, vaan se jatkuu yhtiön kanssa tehdyn sopimuksen päättymisen jälkeen entisellään. Momentin viimeisenä virkkeenä oleva säännös vuokrasuhteen päättymisestä hallinnassa olon päättyessä, johon virkkeeseen valiokunta ehdottaa myös täsmennystä, koskee siis vain yhtiön ja vuokralaisen välistä vuokrasuhdetta.

Valiokunta toteaa lisäksi, että yhtiöllä on velvollisuus huolehtia siitä, että vuokrasopimus tehdään enintään hallinnassa olon ajaksi. Jos vuokrasopimus tehdään pidemmäksi ajaksi, yhtiölle voi säännöksen soveltamisen johdosta syntyä velvollisuus korvata vuokralaiselle huolimattomuudesta syntynyt vahinko. Yhtiön kanssa vuokrasopimuksen tekevä henkilö ei välttämättä ole selvillä siitä, onko vuokrattava huoneisto yhtiön oma huoneisto vai osakshallinnassa oleva huoneisto, joka on otettu yhtiön hallintaan.

Valiokunta ehdottaa pykälän 2 momenttiin lisättäväksi säännöksen siitä, että vuokrasta voidaan periä myös huoneiston hallintaan ottamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset.

93 §. Valiokunta ehdottaa pykälän 2 momenttiin lisättäväksi kyseisen säännöksen toissijaisuutta osoittavan viittauksen muussa laissa säädettyyn.

Toinen lakivaliokunta ehdottaa kunnioittaen,

että hallituksen esitykseen sisältyvä toinen lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomana ja

että ensimmäinen lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

1.

Asunto-osakeyhtiölaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleisiä säännöksiä

1—8 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 luku

Osakkeet

9 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

10 §

Osakkeiden luovutettavuus

Osake voidaan rajoituksitta hankkia ja luovuttaa, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Yhtiöjärjestyksessä näitä oikeuksia voidaan rajoittaa vain 11 ja 12 §:n (*poist.*) sekä *muussa laissa säädetyn* mukaisesti.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

11 §

Osakkeiden lunastaminen

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeen omistajalla tai nimeltä mainitulla julkisyhteisöllä on oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake ilmoittamalla lunastusvaatimuksesta yhtiön hallitukselle. Yhtiöjärjestyksessä on tällöin määrättävä:

(1—3 kohta kuten hallituksen esityksessä)

4) lunastusvaatimuksen esittämisen määräaika, joka saa olla enintään kaksi kuukautta siitä, kun *uusi omistaja on ilmoittanut saanostaan* hallitukselle; sekä

(5 kohta kuten hallituksen esityksessä)

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Lunastamiseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus on hallituksen ratkaistava arvalla, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. *Maksettaessa lunastushinta posti- tai pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on*

suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai täyttänyt maksun suorittamiseksi vastaavan toimen. Hallitus ei saa suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan.

Mitä 1 ja 3 momentissa säädetään, on voimassa, jollei muussa laissa ole toisin säädetty. (uusi)

12 §

Omat osakkeet

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöllä on oikeus osakepääomaa ja arvonorotusrahastoa alentamatta muulla omalla pääomalla lunastaa osake tarjouksesta tai osakkeen siirtyessä uudelle omistajalle. Yhtiöjärjestyksen on, jos lunastusoikeus koskee uudelle omistajalle siirtynyttä osaketta, otettava 11 §:n 1 momentin 3—5 kohdassa tarkoitettut määräykset. Yhtiöllä on etuoikeus lunastamiseen ennen muita lunastamiseen oikeutettuja, jollei *muussa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole toisin säädetty tai määrätty.*

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

13—19 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

20 §

Osakeluettelo ja sen julkisuus

Kun yhtiö on perustettu, hallituksen on viivytyksettä laadittava osakeluettelo. Siihen merkitään kaikki osakkeet osakeryhmittäin numerorajjestyksessä ja huoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden, osakekirjojen antamispäivä, (*poist.*) omistajan nimi ja postiosoite sekä *muussa laissa siihen merkittäväksi säädetyt tiedot.* Luonnollisten henkilöiden kansalaisuus ja syntymäaika on myös mainittava. Vaadittaessa on lisäksi merkittävä huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus.

(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

21 ja 22 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

3 luku

Yhtiökokous

23—38 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

39 §

Yhtiövastikkeesta päättäminen eräissä tapauksissa

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Kun yhtiön kustannuksella päätetään suorittaa osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin kohdistuva korjaus tai uudistus, josta kunkin huoneiston osalta saatava hyöty ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret, yhtiökokous voi samalla päättää, (poist.) että kunkin osakeryhmän omistaja maksaa toimenpiteen johdosta yhtiövastiketta yhtä paljon. Tällainen päätös kustannusten jakamisesta tasan voidaan tehdä vain, jos sitä kannattavat osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. (hallituksen esityksen 3 mom.)

Yhtiökokous voi päättää suorittaa sellaisen 5 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitetun perusparannuksen tai uudistuksen, jonka tarkoituksena on kohottaa yksinomaan osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa, jos samalla päätetään, että toimenpiteestä aiheutuvien kustannusten maksamiseksi yhtiövastiketta suorittavat vain ne osakkeenomistajat, jotka haluavat kyseisen toimenpiteen toteutettavaksi huoneistonsa osalta. Toimenpiteeseen osallistuvat osakkeenomistajat voivat sopia kustannusten maksuvelvollisuuden jakamisesta keskenään. Yhtiökokouksessa kyseiset osakkeenomistajat voivat myös yksinään tehdä päätöksen kustannusten jakamisesta tasan noudattaen muutoin, mitä 2 momentissa on säädetty. Jollei edellä tarkoitettua sopimusta tai päätöstä tehdä, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus heidän välillään jakautuu yhtiöjärjestyksen mukaan. (hallituksen esityksen 2 mom.)

Sen estämättä, mitä edellä 3 momentissa on säädetty, jokaista osakkeenomistajaa velvoittava päätös perusparannuksesta tai uudistuksesta voidaan tehdä 38 §:ssä säädetyllä tavalla, jos toimenpide on tarpeen huoneistojen saattami-

seksi vastaamaan välttämättöminä pidettäviä asumisvaatimuksia. (uusi)

40—48 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

49 §

Asukkaiden osallistumisoikeus

Yhtiössä, jossa on vähintään viisi osakeryhmää ja vähintään viidellä osakeryhmällä eri omistaja, on yhtiön rakennuksessa vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla asuvilla asukkailla oikeus osallistua sellaiseen yhtiökokoukseen, jossa käsitellään yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai uusimista taikka yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä. Asukkaalla on näissä asioissa oikeus käyttää kokouksessa puhevaltaa.

(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Yhtiökokouksesta laadittavaan pöytäkirjaan on otettava maininta 1 momentissa tarkoitettujen asukkaiden osallistumisesta kokoukseen. Asukkaalla on samanlainen oikeus kuin osakkeenomistajalla saada 1 momentissa tarkoitettua kokouksesta laadittu pöytäkirja nähtäväkseen ja jäljennös siitä.

4 luku

Yhtiön johto

50—54 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

55 §

Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijän tai, jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on estynyt, hallituksen puheenjohtajan on pyynnöstä annettava osakkeenomistajalle ja osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävälle sekä kiinteistönvälittäjälle, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto, asianomaista huoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus.

Todistuksesta tulee käydä ilmi:

(1—6 kohta kuten hallituksen esityksessä)

7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;

(8—10 kohta kuten hallituksen esityksessä)

11) yhtiötä vastaan vireille pantu 43 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee; (poist.)

12) jos osakkeenomistaja on naimisissa *ja hän tai hänen puolisonsa sitä pyytää*, maininta siitä, käytetäänkö huoneistoa yksinomaan tai pääasiallisesti osakkeenomistajan ja hänen puolisonsa yhteisenä kotina; *sekä*

13) *muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot.*

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

56—62 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 luku

Tilintarkastus

63 ja 64 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

65 §

Tilintarkastajan kelpoisuusvaatimukset

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vähintään yhden tilintarkastajan on oltava Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja taikka 4 momentissa tarkoitettu yhteisö:

1) jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on huoneistoja vähintään 100; tai
(2 kohta kuten hallituksen esityksessä)
(4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

66—68 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 luku

Tilinpäätös ja yhtiön varojen käyttäminen

69—76 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

7 luku

Huoneistoa koskevat säännökset

77 ja 78 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

79 §

Pääsy huoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamal-

la on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston *hoitoa* tai yhtiön suorittamaa korjaustyötä varten. Käynti huoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu *sitä estä*. Jos pääsy kielletään, on hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä oikeus saada poliisilta virka-apua.

80 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 luku

Yhtiön pakkokeinot

81 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

82 §

Varoituksen antaminen

Päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle *tai huoneistossa asuvalle*, jos se perustuu 81 §:n 1 momentin 3, 4 tai 5 kohdan mukaiseen *hänen menettelystään johtuvaan* seikkaan. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksiantamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista ei yrityksestä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa hänelle kirjatulla kirjeellä, *jonka katsotaan tulleen hänen tietoonsa seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.*

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

83 §

Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on *annettava* osakkeenomistajalle ja 82 §:n 1 momentissa tarkoitetus-

sa tapauksessa vuokralaiselle tiedoksi 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä siinä järjestyksessä kuin varoituksesta on 82 §:ssä säädetty uhalla, että päätös muuten on tehoton.

84 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

85 §

Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen

Kun huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä vuokrattava se paikkakunnalla käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassa olon ajaksi. *Jollei haluttuotto johdu huoneistossa asuvan vuokralaisen menettelystä, on yhtiön ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassa olon ajaksi hänen kanssaan.* Jos huoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun huoneiston yhtiön hallinnassa olo päättyy riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta *hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset*, huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. Ylimenevä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

86 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

9 luku

Erinäisiä säännöksiä

87—90 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

10 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

91 ja 92 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

93 §

Osakepääoma ja vanhat luovuttamis- ja hankkimisrajoitukset

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos osakkeen luovuttamista tai hankkimista rajoittava määräys on otettu yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa, on siihen sovellettava niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen tämän lain voimaantuloa. Yhtiökokous voi kuitenkin 40 §:ssä säädetyllä tavalla päättää, *jollei muussa laissa ole toisin säädetty*, että lunastusmenettelyä koskevat säännökset yhtiöjärjestyksessä muutetaan vastaamaan tämän lain säännöksiä.

94—96 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Samalla valiokunta ehdottaa,

että lakialoitteeseen n:o 26/1989 vp. sisältyvä lakiehdotus hylättäisiin.

Helsingissä 31 päivänä tammikuuta 1991

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Säilynoja, jäsenet Aittoniemi, Jokiniemi, Kautto, Korkia-Aho, Lapiolahti, Lehtosaari (osittain),

Löyttyjärvi, Myller, Mönkäre (osittain), Röntynen (osittain), Saastamoinen (osittain), Save-la ja Vuoristo sekä varajäsen Fred (osittain).

Vastalauseita

I

Hallituksen esitystä uudeksi asunto-osakeyhtiölaki siten muutettuna kuin toisen lakivaliokunnan mietinnöstä ilmenee, voidaan pitää oikeasuuntaisena ja sisällöltään suhteellisen selkeänä. Ehkä ainoan poikkeuksen tekee mielestäni 39 §, jonka toinen momentti käsittelee erikokoisiin ja erilaista osakeomistusta edellyttäviin huoneistoihin suoritettavia korjauksia. Mainitun momentin mukaan kahden kolmasosan enemmistöllä voidaan yhtiökokouksessa päättää, että tietynlaisista uudistuksista ja korjauksista aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa yhtiövastikkeen kautta maksettaviksi samansuuruisina riippumatta huoneiston koosta tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrästä.

Tämäntyyppistä säännöstä ei käsitykseni mukaan ole nykyisin voimassa olevassa laissa, eikä tämän lain sisällössä ja perusteluissa pysyttyä riittävän tyhjentävästi yksilöimään, minäkälaisia korjauksia tai uudistuksia tarkoitetaan. Lainkohdan sanamuoto saattaa mahdollistaa sen, että suuria huoneistoja omistavat

enemmistöosakkaat käyttävät lainkohtaa väärin epäoikeudenmukaisen kustannusjakautuman suhteen pienten osakkeenomistajien suunnassa.

Toisen lakiehdotuksen 2 §:ssä ulkomaalainen, jolla on kotipaikka Suomessa, rinnastetaan asunto-osakkeen hankinnan osalta Suomen kansalaiseen. Kun käsite kotipaikka on varsin epämääräinen ja sama henkilö voi pitää kotipaikkaa useammassa maassa samanaikaisesti, en voi hyväksyä lainmuutosta tämän sisältöisenä. Asunto-osakkeen hankkiminen olisi pitänyt sitoa ulkomaalaisen osalta määräjän kestäneeseen asumiseen Suomessa, mikä samalla olisi merkinnyt uskottavuutta myös ”kotipaikka”-käsitteen suhteen.

Edellä esitetyn perusteella ehdotan,

että valiokunnan mietintöön sisältyvät lakiehdotukset hyväksyttäisiin näin kuuluvina:

1.

Asunto-osakeyhtiölaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1—38 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

(2 ja 3 mom. kuten 3 ja 4 mom. valiokunnan mietinnössä)

39 §
(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)
(2 mom. *poist.*)

40—96 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

2.

Laki

ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita 28 päivänä heinäkuuta 1939 annetun lain (219/39) 2 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on 4 päivänä kesäkuuta 1982 annetussa laissa (408/82), seuraavasti:

2 §

— — — — —
Mitä tässä laissa säädetään suomalaisesta osakeyhtiöstä ja sen toimielimistä, koskee soveltuvin osin myös suomalaista asunto-osa-
keyhtiötä ja sen toimielimiä. Sovellettaessa tätä lakia suomalaiseen asunto-osakeyhtiöön, rinnastetaan kuitenkin ulkomaalainen, jolla on ollut vakinainen kotipaikka ja asunto viimeksi

kuluneen vuoden ajan Suomessa, Suomen kansalaiseen. Mitä tässä laissa säädetään suomalaisesta säätiöstä, koskee myös suomalaista eläkesäätiötä.

—————
Voimaantulosäännös
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Helsingissä 31 päivänä tammikuuta 1991

Sulo Aittoniemi

II

Valiokunnan mietintöön sisältyvä lakiehdotus uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi on eräin osin merkittävästi parempi kuin hallituksen esitys, erityisesti 39 §:n muuttaminen siten, että selvennetään asunto-osakeyhtiöissä kiistojen aiheuttaneita säännöksiä perusparannuksista päättämisestä ja niiden rahoittamisesta yhtiövastikkeiden kautta. Merkittävää on, että kaapelitelevisioverkoston liittymisessä ja muissa vastaavissa hankkeissa tulee tämän jälkeen noudattaa huoneistokohtaista vapaaehtoisuutta.

Lakiehdotuksen 49 §:ssä määritellään ne puitteet, joissa vuokralaisen osallistuminen puheoikeudella yhtiökokoukseen on mahdollista. Säännöksessä rajataan osallistumismahdollisuuden ulkopuolelle talot, joissa on vähemmän kuin viisi huoneistoa, ja talot, joissa on vähemmän kuin viisi eri omistajaa. Tämä sää-

nös sulkee pois osallistumismahdollisuuden piiristä pienet rivitaloyhtiöt ja yhden omistajan ns. kovan rahan vuokratalot.

Eduskunta on viime vuonna hyväksynyt lain yhteishallinnosta vuokrataloissa. Tämä laki koskee velvoittavasti kuitenkin vain aravalainoitettuja vuokrataloja. Kovan rahan taloihin lakia voidaan soveltaa omistajan niin päättäessä. Mielestämme vuokralaisdemokratialain soveltamisala on liian kapea ja laki pitäisi ulottaa koskemaan kaikkia vuokrataloja. Asukkaiden vaikuttamismahdollisuudet heitä välittömästi koskeviin asioihin ovat erittäin keskeinen asia pyrittäessä tekemään vuokralla asumisesta omistusasumisen kanssa tasavertainen asumisen vaihtoehto.

Valiokunnan mietintöön sisältyy kannanotto, jonka mukaan valiokunta pitää tärkeänä, että hallitus seuraa yhteishallinnosta vuokrata-

loissa annetun lain käyttöönottoa kovan rahan vuokrataloissa. Mielestämme valiokunnan kannanotto olisi tullut kirjoittaa hallitusta velvoittavaan muotoon.

Edellä todetun perusteella ehdotamme,

että perusteluissa lausuttaisiin:

Helsingissä 31 päivänä tammikuuta 1991

Vappu Säilynoja

”Valiokunta edellyttää, että hallitus seuraa, otetaanko yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukainen menettely vapaaehtoisesti käyttöön myös ns. kovan rahan vuokrataloissa, ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin asukkaiden asianmukaisten vaikutusmahdollisuuksien järjestämiseksi myös näissä taloissa.”

Marja-Liisa Löyttyjärvi