

KIRJALLINEN KYSYMYS 388/2006 vp

Yhtiöjärjestyksestä aiheutuneet kohtuuttomuudet asunto-osakeyhtiöissä

Eduskunnan puhemiehelle

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

Yhtäläisten oikeuksien periaate murentuu kuitenkin usein nimenomaan yhtiöjärjestyksen vuoksi. Erityisesti vanhoissa kiinteistöissä, joissa on myös liikehuoneistoja, on liikehuoneistojen yhtiövastike yhtiöjärjestyksessä määritelty jopa kolminkertaiseksi asuntojen vastikkeisiin nähden.

Kiinteistöissä suoritettavien peruskorjausten yhteydessä voidaan myös korjauskustannukset määrätä kolminkertaisiksi asuinhuoneistoihin nähden. Tiedossa on tuore tapaus, jossa putkiston peruskorjauksen yhteydessä asuntojen kylpyhuoneisiin tehtiin selvä tason parannus, mutta liikehuoneistoihin vaihdettiin vain wc-istuin.

Yhtiökokous teki päätöksen liikehuoneistojen osalta rahoitusvastikkeen laskemisesta kolminkertaisesta kaksinkertaiseksi. Asunto-osakeyhtiölain 42 §:n mukaan päätös yhtiöjärjestykseen otetun vastikeperusteen muuttamisesta jo annettujen osakkeiden osalta vaatii 40 §:n mukaisen määräenemmistön kannatuksen lisäksi niiden

osakkeenomistajien suostumuksen, joiden maksuvelvollisuus muutoksen johdosta kasvaisi.

Pieni ryhmä osakkaita vetosi tähän lainkohaan, koska heidän maksuosuutensa putkiremontista olisi noussut, jos liikehuoneistoilta peritty rahoitusvastike olisi laskenut. Näin yhtiökokouksessa tehty päätös mitätöitiin.

Tämä aiheuttaa kohtuutonta eriarvoisuutta ja voi johtaa myös siihen, että lähes arvottomat liikehuoneistot joutuvat omistajan maksukyvyttömyyden seurauksena yhtiön haltuun ja rasitteeksi.

Edellä olevan perusteella ja eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ään viitaten esitän valtioneuvoston asianomaisen jäsenen vastattavaksi seuraavan kysymyksen:

Onko hallitus tietoinen yhtiöjärjestyksestä aiheutuvista kohtuuttomuuksista asunto-osakeyhtiöissä ja

miten on tarkoitus toimia, ettei osakkaiden vähemmistö pysty estämään asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n mukaisen yhtäläisten oikeuksien toteutumista?

Helsingissä 3 päivänä toukokuuta 2006

Reino Ojala /sd

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Herra puhemies, olette toimit-
tanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kan-
sanedustaja Reino Ojalan /sd näin kuuluvan kir-
jallisen kysymyksen KK 388/2006 vp:

*Onko hallitus tietoinen yhtiöjärjestyk-
sestä aiheutuvista kohtuuttomuuksista
asunto-osakeyhtiöissä ja*

*miten on tarkoitus toimia, ettei osakkai-
den vähemmistö pysty estämään asunto-
osakeyhtiölain 2 luvun 9 §:n mukaisen
yhtäläisten oikeuksien toteutumista?*

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Asunto-osakeyhtiöt kattavat korjaus- ja paran-
nustöiden kustannukset yhtiövastikkeella, jonka
perusteista määrätään kunkin yhtiön yhtiöjärjes-
tyksessä.

Asunto-osakeyhtiölaissa ja oikeuskäytännös-
sä yhtiöjärjestys rinnastetaan osakkeenomista-
jien väliseen sopimukseen esimerkiksi siinä mie-
lessä, että yhtiöjärjestyksessä määrätyn yhtiön
kustannusten jakosuhteen muuttamiseen vaadi-
taan niiden osakkeenomistajien suostumus, joi-
den maksuvelvollisuus kasvaisi. Oikeuskäytän-
nössä on johdonmukaisesti katsottu, että osak-
keenomistajan on yhtiön osakkeita hankkiessaan
otettava huomioon se, että yhtiön vastuulla ole-
van kunnossapidon kulut katetaan vastikeperus-
teen suhteessa. Siten esimerkiksi liikehuoneis-
ton ostavan oletetaan hyväksyneen sen, että
asuinhuoneistojen huoneistokohtaisten kylpy-

huoneiden putkistot, hanat, vesieristeet ja muut
mahdolliset yhtiön kunnossapitovastuun piiriin
kuuluvat seikat pidetään kunnossa vastikeva-
roin. Oikeuskäytännössä on lähdetty myös siitä,
että yhtiövastikeperuste vaikuttaa saman talon
huoneistoista maksettaviin hintoihin. Oikeuskäy-
tännössä onkin suhtauduttu hyvin varauksellises-
ti vastikeperusteen kohtuullistamiseen oikeuden
päätoimella, koska vastikeperusteen muuttami-
nen vaikuttaisi talon kaikkien huoneistojen käy-
piin arvoihin.

Oikeusministeriön asettama Asunto-osakeyhtiö-
lakityöryhmä kiinnittää 10 päivänä toukokuu-
ta 2006 antamassaan mietinnössä erityistä huo-
miota siihen, että yhtiön korjaustöiden yhteydes-
sä toteutettavien parannusten kustannusten jaos-
sa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperi-
aate. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että
asuinhuoneistojen kylpyhuoneiden kunnossapi-
don yhteydessä toteutettavan parannuksen kului-
hin ei saisi periä yhtiövastiketta niiltä osakkeen-
omistajilta, joilla ei ole kylpyhuonetta. Mietin-
nössä on myös pohdittu kylpyhuoneiden pinnoit-
teiden osalta kunnossapidon ja parannuksen vä-
listä rajanvetoa. Työryhmän mielestä yhdenver-
taisuuden noudattamisen kannalta parannuksena
ei pidettäisi kylpyhuoneen pinnoitteen vaihta-
mista yhtiön putkiremontin yhteydessä, jos pin-
noitteen uusiminen on tarpeen yhtiön kunnossa-
pitotyön aiheuttamien vaurioiden vuoksi ja jos
uuden laatuudesta pinnoitteesta ei aiheudu yhtiöl-
le ylimääräisiä kustannuksia yhtiön tulevat kun-
nossapitokulut huomioon ottaen.

Työryhmän mietintö on lähdessä laajalle lau-
suntokierrokselle, joka kestää kesän yli.

Helsingissä 17 päivänä toukokuuta 2006

Oikeusministeri Leena Luhtanen

Till riksdagens talman

I det syfte som anges i 27 § i riksdagens arbetsordning har Ni, Herr talman, till den minister som saken gäller översänt följande skriftliga spörsmål SS 388/2006 rd undertecknat av riksdagsledamot Reino Ojala /sd:

Är regeringen medveten om de orimligheter som bolagsordningen leder till i bostadsaktiebolagen, och

vad ämnar man göra för att en minoritet av aktieägarna inte skall kunna hindra att den rätt som avses i 2 kap. 9 § i lagen om bostadsaktiebolag förverkligas?

Som svar på detta spörsmål anför jag följande:

Bostadsaktiebolagen täcker kostnaderna för reparations- och ombyggnadsarbeten med bolagsvederlaget, vars grunder bestäms i respektive bolags bolagsordning.

I lagen om bostadsaktiebolag samt i rättspraxis jämföras bolagsordningen med ett avtal mellan aktieägarna bl.a. i det avseendet att en ändring av det fördelningsförhållande för bolagets kostnader som anges i bolagsordningen kräver samtycke av de aktieägare vilkas betalningsskyldighet skulle öka till följd av ändringen. I rättspraxis har följdriktigt ansetts att en aktieägare som förvärvar aktier i ett bolag skall beakta att kostnaderna för underhåll som bolaget ansvarar för täcks i relation till grunden för bolagsvederlaget. Det förväntas således att t.ex. den som köper en affärslokal har godtagit att vederlaget an-

vänds för att täcka kostnaderna för badrumsrör, kranar, vattenisolering och eventuellt annat som hör till bolagets underhållsansvar i bostadslägenheterna. I rättspraxis har man också utgått från att grunden för bolagsvederlaget inverkar på priset på lägenheterna i ett hus. Man har följaktligen förhållit sig mycket reserverat till jämkning av grunden för bolagsvederlag genom domstolsbeslut, eftersom en ändring av grunden för vederlaget skulle inverka på det gängse värdet av samtliga lägenheter i ett hus.

Den av justitieministeriet tillsatta bostadsaktiebolagsarbetsgruppen betonar i sitt betänkande av den 10 maj 2006 att jämlikhetsprincipen bör följas vid fördelningen av kostnader för förbättringar som görs i samband med reparationsarbeten i ett bolag. Detta kan t.ex. innebära att bolagsvederlag inte får tas ut av de aktieägare som inte har något badrum för kostnader för förbättringar som görs i samband med underhåll av badrummen i bostadslägenheterna. I betänkandet tar arbetsgruppen även ställning till gränsdragningen mellan underhåll och förbättringar när det gäller väggar och golv i badrum. Med tanke på jämlikheten anser arbetsgruppen att byte av vägg- eller golvmaterial i badrum i samband med rörrenoveringar inte skall anses som en förbättring, om bytet är nödvändigt på grund av skador som beror på underhållsarbetet och om det nya materialet inte åsamkar bolaget extra kostnader med hänsyn till bolagets framtida underhållskostnader.

Arbetsgruppens betänkande kommer att sändas på en omfattande remiss över sommaren.

Helsingfors den 17 maj 2006

Justitieminister Leena Luhtanen