

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Hovioikeus kiittää mahdollisuudesta lausua mietinnöstä.

Mietinnön esitykset ovat pääosin perusteltuja ja kannatettavina pidettäviä. Esityksiin sisältyy kuitenkin osin varsin yksityiskohtaista ja tulkinnanvaraistakin uutta sääntelyä, jonka sisältöä ja tarpeellisuutta on vielä syytä harkita jatkovalmistelun aikana. Hovioikeus ottaa tältä osin kantaa mietinnön esityksiin jäljempänä.

2. Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Mietinnössä esitettyä sääntelymallia voidaan pitää perusteltuna, ja se vastaa sitä tapaa, jolla asunto-osakeyhtiölaissa on tähän asti säännelty puuttumisen vähäistä suurempaa haittaa yhtiölle ja muille osakkeenomistajille aiheuttavaan toimintaan. Toisaalta on huomattava, että siinä missä mietinnössä (s. 139) esitetyt muut vaihtoehdot niin sanotun lyhytvuokrauksen ongelmiin puuttumiseksi myös ehdotettu AOYL 8:2.1 § sisältää omat tulkintakysymyksensä. Viime kädessä oikeuskäytännön varaan jäisi, mitä on pidettävä ehdotetussa 4 kohdassa tarkoitettuna ”lyhytaikaisena vuokrauksena” ja ”asuinkäytöstä poikkeavina merkittävinä lisäkustannuksina” tai ”merkittävänä haittana”. Sama koskee ehdotetun 7 kohdan mukaista ”erittäin painavaa syytä”. Ehdotettu säännös todennäköisesti ainakin jonkin verran lisäisi yleisissä tuomioistuimissa käsiteltävien häätöprosessien määrää.

Ehdotetun AOYL 24:2.4 §:n osalta siinä tarkoitettujen huoneiston käyttäjää koskevien tietojen hankkiminen jää perusteluissa (s. 332–333) todetuin tavoin osakkeenomistajan yleisen huolellisuusvelvollisuuden varaan. Tältä osin tulkinnanvaraiseksi jäisi, millä tarkkuudella osakkeenomistajan voidaan edellyttää hankkivan tietoja huoneiston käyttäjistä ja kuinka kauan tietoja olisi säilytettävä. Viime kädessä tämä jäisi oikeuskäytännössä arvioitavaksi. Jatkovalmistelussa

on perusteltua harkita, onko osakkeenomistajan velvollisuudesta kerätä tietoja huoneiston käyttäjistä sekä näiden tietojen säilytysajasta säädettävä erikseen.

3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmälti lausuttavaa.

4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmälti lausuttavaa.

5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmälti lausuttavaa.

6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotetun AOYL 22:25.4 §:n osalta on jatkovalmistelussa harkittava, onko vuokrasopimuksen päättymisestä aihetta säätää AOYL:ssa vai onko selvempää sijoittaa tätä koskevat säännökset huoneenvuokralainsäädäntöön. Vuokralaisen kannalta lainsäädäntömuutos, jolla mahdollistetaan vuokrasuhteen päättyminen ilman irtisanomista – nykyisin osakkeenomistajan vuokralainen ei asunto-osakeyhtiön konkurssin seurauksena sinänsä menetä vuokrasopimukseen perustuvaa oikeuttaan hallita asuntoa (KKO 1995:173) –, merkitsee myös periaatteellisesti varsin huomattavaa muutosta vuokraoikeuden sisältöön. Ehdotettu osakkeenomistajan velvollisuus ”viivytyksettä” ilmoittaa vuokralaiselle tai muulla huoneiston käyttöoikeuden saaneelle osakkeenomistajan hallintaoikeuden lakkaamisajankohdasta on tulkinnanvarainen, samoin ilmoituksen laiminlyönnin sanktiona oleva muuttokuluja koskeva ”kohtuullinen korvaus”. Näiden sisältö täsmentyisi viime kädessä vasta oikeuskäytännön myötä.

Muilta osin ehdotettua AOYL 22:25 §:n sisältöä voidaan pitää perusteltuna eikä hovioikeudelle ole sen osalta enemmälti lausuttavaa.

7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotettu AOYL 8:1.3 § on varsin yksityiskohtainen sekä ”riittävää” ja ”kohtuullista” aikaa koskevine määreineen myös tulkinnanvarainen. Jatkovalmistelussa on aihetta harkita, onko säännös tarpeen.

Ehdotettua hallintaperusteita koskevaa AOYL 8:2.1 §:ää on käsitelty jo edellä.

Ehdotettuun AOYL 8:3a.2 §:ään liittyy tulkinnanvaraisuutta sen osalta, missä tilanteissa osakkeenomistaja on estynyt käyttämästä sähköistä viestintäkanavaa. Samoin tulkinnanvarainen on heräteviestin lähettäminen sähköiseen viestintäkanavaan, jota vastaanottajan ”on perusteltua olettaa käyttävän”. Kolmen päivän oletusaikaa varoituksen tiedoksisaannille heräteviestin lähettämisestä lukien voidaan pitää varsin lyhyenä ottaen huomioon, että huoneiston hallintaan ottamisesta on kyse osakkeenomistajan asemaan olennaisella tavalla vaikuttavasta ja poikkeuksellisesta menettelystä.

AOYL 8:4 §:n osalta ehdotettua 60 päivän määräajasta luopumista ja sen korvaamista vaatimuksella toimittaa päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan tiedoksi ”viipymättä” on syytä harkita uudelleen. Päivissä ilmaistu täsmällinen määräaika on selvä eikä jätä tulkinnanvaraa, kun taas ”viipymättä”-määre on tässä yhteydessä ongelmallinen jo sitä vasten, että vastaavia ilmauksia on käytetty muissa ehdotetuissa säännöksissä yhteyksissä, joissa niillä on katsottava tarkoitettun 60 päivää lyhyempää määräaika (esimerkiksi ehdotettu AOYL 22:25.4).

Ehdotetusta AOYL 8:8 §:stä lausutaan jäljempänä.

8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää lähtökohdiltaan perusteltuna, mutta sen mukainen vastikkeen määräytymisperuste on melko monimutkainen, ja yksinkertaisempia vaihtoehtoja on syytä harkita jatkovalmistelun aikana. Myös ehdotetussa AOYL 6:33 a §:ssä käytettyä terminologiaa on syytä tarkentaa: ehdotetussa sanamuodossa puhutaan ”osakehuoneistojen omistajille” tulevasta edusta, vaikka ilmeisesti tarkoitetaan osakkeenomistajia (joiden osakkeet tuottavat hallintaoikeuden osakehuoneistoon, omistusoikeus yhtiön rakennukseen ja siten myös siinä oleviin asuntoihin luonnollisesti on yhtiöllä).

9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmälti lausuttavaa.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotuksen mukainen sääntely estäisi lunastusoikeuden kiertämisen perättäisillä osakeryhmän murto-osan luovutuksilla, mikä nähtävästi on ehdotuksen tarkoitus. Voitaneen otaksua, että ehdotettu säännös pääosin ehkäisisi nyt tarkoitetut luovutukset ennalta. Jossakin määrin se voisi silti aiheuttaa ei-toivottujen yhteisomistussuhteiden muodostumista ja siten lisätä yleisissä tuomioistuimissa yhteisomistussuhteen purkamista ja eräistä yhteisomistussuhteista annetussa laissa tarkoitetun uskotun miehen määräämistä koskevia prosesseja.

Mahdollisen AOYL 2:5 §:n muutoksen yhteydessä olisi suositeltavaa tarkistaa pykälässä käytetty terminologia vastaamaan vakiintunutta ja OYL:nkin vastaavassa säännöksessä käytettyä yksityisoikeuden termistöä korvaamalla AOYL 2:5.2 §:n 1 ja 2 kohdassa käytetty ilmaus ”siirto” ilmaisulla ”saanto”. Omistusoikeuden siirrolla eli luovutuksella tarkoitetaan vakiintuneesti omistusoikeuden siirtämistä inter vivos luovutustoimin (lähinnä kauppa, vaihto tai lahja), kun taas AOYL 2:5 §:ssä säännellään OYL 3:7 §:n tavoin kaikenlaisia saantotyyppisiä.

11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmälti lausuttavaa.

12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotettua ”luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus” -määritelmää vastikeperusteena vesimittarin vikaantuessa voidaan pitää tulkinnanvaraisena ja käytännössä hankalana. On epäselvää, millä tavoin kulutus voidaan mitata luotettavasti, jos vesimittari on vikaantunut. Tästä voi seurata yhtiöiden ja osakkeenomistajien välisiä riitaisuuksia, jotka viime kädessä joudutaan ratkaisemaan yleisissä tuomioistuimissa.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmälti lausuttavaa.

14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna, joskin tämä voitaisiin johtaa jo osakkeenomistajalle kuuluvaksi katsottavasta tietynasteisesta lojaalisuusvelvollisuudesta yhtiötä ja muita osakkeenomistajia kohtaan. Erityissäännöstä ei siten voida pitää välttämättömänä.

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmästi lausuttavaa.

16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmästi lausuttavaa.

17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan lähtökohdiltaan pitää perusteltuna. Mietinnön perustelujen (s. 288) mukaan ehdotuksessa tarkoitettua kunnossapitokustannusten jakoa koskevaa säännöstä sovellettaisiin vain uudistuksesta johtuviin merkittäviin kunnossapitokustannuksiin. Tämä ei kuitenkaan ilmene ehdotetun AOYL 6:32 §:n sanamuodosta, jonka perusteella se voisi tulla sovellettavaksi vähäisiinkin kunnossapitokustannuksiin, mitä taas ei ole pidettävä perusteltuna. Jatkovalmistelussa ehdotetun AOYL 6:32 §:n sanamuotoa on syytä tarkentaa.

18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmästi lausuttavaa.

19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käytännössä osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jätettyä omaisuutta koskevat kysymykset voidaan ratkaista hylättyä omaisuutta, löytötavaraa ja vahingonkorvausta koskevien oikeusohjeiden perusteella, eikä asiaa koskeva erityissäätely AOYL:ssa liene välttämätön.

Ongelmallisena voidaan pitää, että ehdotettua omistusoikeuden siirtymistä koskevaa sääntelyä sovellettaisiin kaikenlaiseen omaisuuteen, jota kysymyksessä oleviin tiloihin on jäänyt. Tämä tarkoittaa, että yhtiö voisi saada omistukseensa ehdotettuun pykälään perustuvalla kumoavalla saannolla omaisuutta, jonka oikea omistaja on ollut muu kuin sen huoneistoon tai muihin yhtiön tiloihin jättänyt henkilö. Kysymykseen voisi tulla esimerkiksi varastettu omaisuus. Mietinnön (s. 314) mukaan poikkeuksena omistusoikeuden siirtymiseen olisi vain tilanne, jossa esineessä olevan merkinnän tai muun erityisen seikan perusteella käy ilmi, että esineen omistaja on joku muu. KK 11:4 ja 12:4 §:stä ilmenevän periaatteen mukaan oikealla omistajalla on oikeus saada omaisuus takaisin lunastusta vastaan, jos se on vastoin hänen tahtoaan luovutettu vilpittömässä mielessä olevalle kolmannelle. RVA 11 §:n mukaan oikealla omistajalla on oikeus vastaavasti ja kolmannen vilpittömästä mielestä huolimattakin saada omaisuus takaisin lunastuksetta, jos se on joutunut pois oikean omistajan hallusta varkauden tai eräiden muiden rikosten kautta. Mietinnön ehdotusta vasten nämä periaatteet eivät nähtävästi tulisi sovellettavaksi yhtiön saadessa omistusoikeuden

ehdotettujen säännösten nojalla. Epäselväksi jää, minkä vuoksi oikean omistajan aseman tulisi näissä tilanteissa olla heikompi kuin KK 11:4 ja 12:4 §:ssä tarkoitettujen luovutusten tilanteissa.

Edelleen tulkinnanvaraista on, milloin yhtiön tiloihin jätetty omaisuus aiheuttaa ”merkittävää haittaa” ehdotetussa AOYL 8:8.2 §:ssä tarkoitetulla tavalla ja millainen omaisuus jää ehdotetun AOYL 8:8.3 §:n mukaisen yhtiön huolehtimisvelvollisuuden ulkopuolelle.

20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna, joskin tarkastusta hakeneen osakkeenomistajan kuluvaluun poistaminen AOYL 9:16 §:stä voi jossakin määrin lisätä erityistä tarkastusta koskevia hakemuksia.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmälti lausuttavaa.

22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmälti lausuttavaa.

23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna. Hovioikeudella ei ole tältä osin enemmälti lausuttavaa.

24. Pääasialliset vaikutukset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitane vaikutuksista.

Edellä on kiinnitetty huomiota useiden ehdotettujen säännösten tulkinnanvaraisuuteen. Tämä sekä jo ehdotetut uudet hallintaanottooperusteet lisäävät näitä asioita koskevia juttumääriä ja oikeuskäytännön puuttuessa muutoinkin työmäärää yleisissä tuomioistuimissa. Mietinnöstä puuttuvat vaikutusarviot yleisten tuomioistuinten toimintaan ja valtion talouteen.

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:

Ehdotettu siirtymäsäännös kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuun osalta on perusteltu. Jatkovalmistelussa on arvioitava, ovatko siirtymäsäännökset ovat tarpeen myös muilta osin, kuten lunastuslausekkeen osalta.

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

Hovioikeudella ei ole tältä osin lausuttavaa.

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Muilta osin hovioikeudella ei ole lausuttavaa.

28. Häätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa häätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:

Hovioikeudella ei ole sinänsä aihetta ottaa kantaa asian valmistelun puolesta tai sitä vastaan. Hovioikeus kuitenkin valmistelun tueksi mietinnössä (s. 187–189) esitettyjen eräiden näkökohtien osalta huomauttaa, että todistajana toimiminen oikeudenkäynnissä on yleinen kansalaisvelvollisuus, josta vain poikkeuksellisesti voi taikka pitää kieltäytyä (ks. OK 17:10–20 §), ja tuomioistuimissa kussakin yksittäisessä asiassa vapaalla todistusharkinnalla arvioi, mitä siinä on näytetty (OK 17:2).

29. Asetusluonnos ja perustelumuihistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuihistioksi:

Hovioikeudella ei ole tältä osin lausuttavaa.

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:

Hovioikeudella ei ole tältä osin lausuttavaa.

Lausunnon on valmistellut hovioikeudenneuvos Juhani Laine

Hovioikeuden presidentti Asko Välimaa

