

Teksti:

Björn Holming, asianajaja, OTL, VT, VTK

## **ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN KESKEISET UUDISTUSEHDOTUKSET: OSA I, YLEISTÄ**

*Hallituksen esitys (HE 24/2009vp) uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi annettiin eduskunnalle 27.3.2009. Kokonaisuudistus on ollut vireillä jo vuodesta 2003. Uuden asunto-osakeyhtiölain suunnitellaan tulevan voimaan aikaisintaan 1.1.2010. Suurimmat muutostarpeet ovat koskeneet asuntojen kunnossapitoa, osakkeenomistajien suorittamia muutostöitä, yhtiön perusparannuksia ja uudistuksia sekä yhtiön johdon ja osakkeenomistajien vastuuta koskevia säännöksiä. Tarkoituksena on ollut lisätä osakkeenomistajien halukkuutta kunnostus- ja rakennustöihin. Lähtökohtana on ollut edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että se voidaan järjestää osakkaiden kannalta mahdollisimman tehokkaaksi ja turvalliseksi sekä riittävän ennakoitavalla tavalla. Uudistus on tarkoitus toteuttaa kokonaan uudella lailla, vaikka voimassa olevan lain peruseriaatteita ei ole tarkoitus muuttaa eikä tehdä muutoksia, jotka oleellisesti vaikuttaisivat yhtiön tai osakkaiden oikeuksiin tai velvollisuuksiin.*

Tarkoituksena on muun muassa ollut lisätä yhtiöiden ja osakkeenomistajien tosiasiallisia toimintamahdollisuuksia, esimerkiksi siten, että sääntelyn tahdonvaltaisuutta on lisätty ja sääntelyn menettelyjä on lisätty siltä osin kuin menettelyihin on liittynyt epävarmuutta. Osakkaan muutostyösäännöksiä, yhtiön kunnossapitotarpeen seurantaan sekä yhtiökokouksen päätöksentekoa, esimerkiksi hissien jälkiasennukseen liittyen, on selvennetty.

### **Eroon ristiriidoista**

Pyrkimyksenä on myös ollut osakkaan itsemääräämisoikeuden rajojen selventäminen. Selvennykset koskevat muun muassa kunnossapidon jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan kesken, kunnossapitotyötä eli osakkaan rakennustöitä huoneiston kunnan ylläpitämiseksi sekä huoneiston muutostyötä. Selvennysten tarkoituksena on, että sisäiset riitaisuudet vähenisivät. Lisäksi on tarkistettu vahingonkorvausvastuuta koskevia pykäläiä ts. kysymyksiä osakkaan, yhtiön ja sen johdon vastuusta.

Yleisten periaatteiden merkitystä, kuten esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatetta on pyritty korostamaan siten, että arviossa kiinnitetään huomiota siihen, miten yhtiön toimenpide vaikuttaa osakkeiden arvoon eikä siihen, minkä merkityksen osakkeen sen hetkinen omistaja antaa toimenpiteelle henkilökohtaisen asumistarpeensa kannalta. Yhtiön velvoite on näin ollen ajaa ensisijaisesti yhtiön etua. Usein uudistuksista saadun edun voidaan toisaalta perustellusti katsoa välillisesti hyödyttävän myös kaikkia osakkaita.

### **Asunto-osakeyhtiöasiat yhteen lakiin**

Ehdotuksessa asunto-osakeyhtiöyhtiön toiminnan keskeisillä periaatteilla tarkoitetaan perustelujen mukaan nimenomaan yhtiöoikeudellisesti merkittävien oikeussuhteiden kannalta tärkeimpiä periaatteita. Muita asunto-yhtiöiden kannalta tärkeitä säännöksiä löytyy erityislainsäädännöstä, kuten rakentamis-, maankäyttö-, terveys-, vero- ja ympäristölainsäädännöstä. Yleiset periaatteet (yhtiön toiminta, oikeushenkilöllisyys, pääoman pysyvyys, osakkeiden vapaa siirrettävyys, enemmistöperiaate, yhdenvertaisuus, johdon huolellisuus ja lojaliteetti sekä tahdonvaltaisuus) on koottu lakiehdotuksen ensimmäiseen lukuun (5-12 §).

Aineellista merkitystä on erityisesti sääntelyllä yhtiön toiminnan tarkoituksesta, osakkeenomistajien yhdenvertaisuudesta ja johdon huolellisuudesta ja lojaliteetista. Keskeisiä periaatteita on arvioitava kokonaisuutena suhteessa toisiinsa ja suhteessa lain yksityiskohtaiseen sääntelyyn, eli perustelut ovat pitkälti samat kuten osakeyhtiölakiuudistuksessa. Hyvä asia tässä on se, että kokonaisuudistuksessa ei enää ole viittauksia osakeyhtiölakiin, vaan keskeiset asunto-osakeyhtiöön liittyvät asiat löytyvät yhdessä laista.

### **Selkeyttä sääntelyyn**

Ovatko useat, suoraan osakeyhtiölaista siirretyt pykälät sitten relevantteja myös asunto-osakeyhtiöissä? Osakeyhtiöt ovat useimmiten voittoa tavoittelevia liikeyrityksiä kun taas asunto-osakeyhtiöiden tavoitteena on rakennuksen ylläpito ja asumispalveluiden tuottaminen. Asunto-osakeyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät koostuvat useimmiten maallikoista. Uuden ehdotuksen tarkoituksena on nimenomaan ollut selventää sääntelyä ja saada aikaiseksi asunto-osakeyhtiötä palveleva laki, joka olisi helposti ymmärrettävä erityisesti osakkeenomistajien ja maallikkojohdon kannalta.

*Tämä artikkeli jatkuu Pirkanmaan Yrittäjä –lehden marras- ja joulukuun numeroissa. Osa II käsittelee huoneistojen kunnossapitoa ja muutostöitä sekä Osa III, jossa käydään läpi yhtiön, osakkeenomistajien ja johdon vahingonkorvausvastuuta.*