

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN KESKEISET UUDISTUSEHDOTUKSET: OSA III

Eräitä keskeisiä uudistusehdotuksia

Vahingonkorvaussäännöt

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on ehdotettu kattavat säännökset yhtiön ja osakkeenomistajien vahingonkorvausvastuusta tilanteessa, jossa vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla. Ehdotuksessa on vahingonkorvausvastuun selventämiseksi ehdotettu säännöksiä siitä, että asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan myös sellaisissa tilanteissa, joissa osakkeenomistaja on aiheuttanut vahingon rikkomalla kunnossapitovastuuta tai muutostöitä koskevia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Vastuuta on esityksessä pyritty selventämään myös siten, että kunnossapitotyöt ja muutoksiin liittyvät rakennustyöt on suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti. Vahingonkorvauslakia sovelletaan edelleen esimerkiksi vahinkoihin, jotka aiheuttavat esine – tai henkilövahingon sen seurauksena, että asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä on rikottu.

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu ei esityksen mukaan vaadi törkeää tuottamusta. Esityksessä ehdotetaan, että yhtiön vahingonkorvausvastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa, joka poikkeaa voimassa olevasta oikeudesta. Yhtiön vastuu on aikaisemmin tullut esille ainoastaan oikeuskäytännössä. Yhtiön vastuun selventäminen lain tasolla on perusteluissa katsottu olevan erityisen tärkeätä osakkeenomistajille sen vuoksi, että yhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönti tai yhtiön muutostyön virhe voisi muutoin rajoittaa osakkeenomistukseen perustuvaa hallintaoikeutta tai voi muutoin aiheuttaa osakkeenomistajille merkittävää vahinkoa.

Johdon, eli hallituksen/isännöitsijän vahingonkorvausvastuu on esityksessä säännelty osakeyhtiölakia vastaavasti. Osakeyhtiölain perusteluissa johdon lojaliteetti juontaa juurensa angloamerikkalaisesta päämies – agenttisuhteesta, jossa omistus ja johto on eriytetty. Tehokkuusajattelu, voiton maksimointi, valvonta- ja informaatio-ongelma ovat oikeustaloustieteessä etusijalla, mutta palvelee huonosti ajatusrakennelmana asunto-osakeyhtiöissä. Lojaliteetti- ja huolellisuusvelvoitteen (OYL 1:8, AOYL 1:11) täsmällisen sisällön määrittäminen ja hahmottaminen asunto-osakeyhtiöympäristössä on tärkeänä oikeusperiaatteena sangen hankalaa.

Osakeyhtiölain presumptiosäännön mukaan osakeyhtiön tarkoitus on tuottaa osakkaille voittoa, kun taas asunto-osakeyhtiöllä on tyystin toisenlainen tarkoitus (AOYL 1:5). Asunto-osakeyhtiön johdossa (hallituksessa) on perinteisesti ollut maallikko-osakkaita, joilla siten useimmiten lienee yhtenevät intressit muiden taloyhtiön osakkaiden kanssa, eli omistus ja johto ovat samalla viivalla, ainakin lähtökohtaisesti. Huolellisuusvelvoitteen ulottaminen myös asunto-osakeyhtiölakiin vaikuttaa sinänsä oikeaan osuneena. Huolellisuusvelvollisuus, joka on pidettävä erillään lojaliteettivelvollisuudesta, käsittää sen, että johdon, eli hallitus/isännöitsijä, on toimiessaan noudatettava samaa huolellisuuden standardia, jonka objektiivisesti arvioiden voidaan nähdä kuuluvan henkilölle, joka toimii samassa asemassa (asunto-osakeyhtiön johdossa). Tärkeää tässä kohdin on, johdon riittävä ja huolellinen selonottovelvollisuus asiaan vaikuttavista seikoista, jotta johto ylipäänsä voisi varmistua siitä, että asunto-osakeyhtiön etu otetaan parhaalla mahdollisella tavalla huomioon.

Ehdotukseen on otettu säännös johdon tuottamusolettamasta, viitaten johdon ja osakkaan asiamiessuhteeseen. Eli johto vastaa vahingosta silloin, kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla siten, että asunto-osakeyhtiölakia on rikottu muutoin kuin ainoastaan lain ensimmäisen luvun säännösten osalta. Tuottamusolettama laukeaa myös johdon lähipiiriin kuuluvien eduksi

tehdyillä toimilla. Myös suhteessa osakkeenomistajiin sovelletaan ehdotuksen mukaan tuottamusolettamaa asunto-osakeyhtiölakia rikkomalla aiheutetun vahingon osalta. Perusteluissa todetaan, että johdon tuottamusolettama tulisi sovellettavaksi ainoastaan johdon nimenomaisten velvollisuuksien rikkomisesta aiheutuvan vahingon korvaamisen yhteydessä. Esimerkkinä mainitaan perusteluissa yhtiön rakennustyössä johtoon kuuluvat vastaavat vain siitä, että työn suunnittelu, toteutus ja valvonta on järjestetty tavanomaisella tavalla.

Lakiin ehdotetaan yhtiökokouksen puheenjohtajalle vahingonkorvausvastuuta, jota ei välttämättä voida pitää tarkoituksenmukaisena. Ehdotukset johdon ja puheenjohtajan vahingonkorvausvastuusta voivat olla omiaan saada entistä vaikeammin hallitukseen maallikkojäseniä.

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiehdotukseen on muutoinkin implementoitu vaikeaselkoisia periaatteita ja säännöksiä suoraan osakeyhtiölaista, jotka ilmeisesti jo transaktiokustannuksiin ajatellen soveltuvat huonosti taloyhtiöihin.

Björn Holming
asianajaja, OTL, VT, VTK
Asianajotoimisto Björn Holming Advokatbyrå
bjorn@holminglaw.com

Tämä oli asunto-osakeyhtiölain uudistuksista kertovan artikkelisarjan viimeinen osa. Kaksi aikaisempaa osaa on julkaistu Pirkanmaan Yrittäjä -lehden loka- ja marraskuun numeroissa.