

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 10/2009 vp

Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 1 päivänä huhtikuuta 2009 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (HE 24/2009 vp).

Lausunto

Ympäristövaliokunta on 11 päivänä kesäkuuta 2009 pyytänyt talousvaliokunnalta lausunnon hallituksen esityksestä tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta koskevilta osin. Talousvaliokunta on antanut asiasta lausunnon (TaVL 26/2009 vp), joka on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö
- hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösen, ympäristöministeriö
- hallitussihteeri Sanna Alakare, työ- ja elinkeinoministeriö
- päälakimies Jaana-Maarit Huuhka, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
- lakimies Jari Suurla, Kuluttajavirasto
- linjanjohtaja Olli Koikkalainen, Patentti- ja rekisterihallitus
- yksikönpäällikkö Seppo Silvonen, Motiva Oy
- asiantuntija Hannu Ylänen, Elinkeinoelämän keskusliitto EK
- johtaja Leena Linnainmaa, Keskuskauppamari

- lakimies Pirkka-Petri Lebedeff, Suomen Kuntaliitto
- toiminnanjohtaja Leena Aejmelaeus ja puheenjohtaja, revisioneuvos Ossi A. Saarinen, HTM-tilintarkastajat ry
- JHTT-, HTM-tilintarkastaja Juha Koponen, JHTT-yhdistys
- tilintarkastustoimikunnan puheenjohtaja Christian Savtschenko, KHT-yhdistys ry
- lakimies Tapio Nevala, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
- puheenjohtaja Lauri Jääskeläinen, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
- varatuomari Juha Terho, Rakennusteollisuus RT ry
- asianajaja Jarmo Asikainen, Suomen Asianajaliitto
- toimitusjohtaja Tero Heikkilä ja varapuheenjohtaja Jari Porthén, Suomen Isännöintiliitto ry
- päälakimies Anu Kärkkäinen, Suomen Kiinteistöliitto ry
- oikeuspoliittinen asiamies Mikko Salo, Suomen Lakimiesliitto ry
- toimitusjohtaja Helena Kinnunen, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- puheenjohtaja Herkku Hernesniemi, Asukasliitto ry
- pääsihteeri Anne Viita, Vuokralaisten Keskusliitto ry.

Lisäksi valiokunta on saanut seuraavien tahojen kirjalliset lausunnot:

— Finanssialan Keskusliitto

— Suomen Kuluttajaliitto ry

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan uuden asunto-osakeyhtiölain säätämistä. Tavoitteena on uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla.

Yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajoja selvennetään erityisesti kunnossapitovastuun, osakkeenomistajan muutostöiden sekä kunnossapitoa ja muutostyötä koskevan yhtiön päätöksenteon osalta. Lisäksi selvennetään yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja periaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Osakkeenomistajan ja yhtiön suhdetta selvennetään myös siten, että tarkistetaan yhtiön päätösten moittimista sekä vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä.

Kunnossapitovastuun osalta ehdotetaan sääntelyn selventämistä siten, että kukin osakkeenomistaja vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa rajoissa olevista, lähtökohtaisesti huoneiston käytön perusteella kuluvista tai merkittävältä osin osakkeenomistajan henkilökohtaisten mieltymysten mukaisista rakenteista, pinnoista ja laitteista. Yhtiön kunnossapitovelvollisuutta rajaa vasta samantasoisuusvaatimuksesta luovutaan ja yhtiön vastuuta peruspalvelujärjestelmien kunnossapidosta laajennetaan jonkin verran. Lisäksi selvennetään yhtiön vastuuta sen toimenpiteistä osakkeenomistajan huoneistossa aiheutuvan vaurion korjaamisesta sekä säädetään osakkeenomistajalle velvollisuus ilmoittaa tietyistä kunnossapitotöistä ja yhtiölle oikeus valvoa kunnossapitotyötä.

Myös kunnossapidon ja muutostyön välistä rajaa selvennetään siten, että yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on oikeus toteuttaa kunnossapito uudisrakentamista koskevien vaatimusten mukaisesti. Toisaalta yhtiöllä tai osakkeenomistajalla ei ole oikeutta vaatia toista noudattamaan

uudisrakentamisen tasoa kunnossapidossa, jos korjausrakentamisen vähimmäisvaatimus on alempaa tasoa. Yhtiön kunnossapitona pidettäisiin myös sellaisia rakennustöitä, jotka ovat yhtiön tulevien hoito- ja kunnossapitokulujen kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaisia kaikkien osakkeenomistajien kannalta, vaikka työ rakennusteknisesti täyttäisikin muutoksen tunnusmerkit.

Osakkeenomistajan ja yhtiön muutostöiden osalta ehdotetaan työn suunnittelua, ilmoitusvelvollisuutta ja kiello-oikeutta sekä työn toteutusta ja valvontaa koskevien säännösten selventämistä hyvää yhtiökäytäntöä vastaavalla tavalla. Lisäksi ehdotetaan oikeustilan selventämiseksi säännöksiä osakkeenomistajan muutostyöstä huoneiston ulkopuolella. Muutostyön tekevä osakkeenomistaja vastaisi kuitenkin lähtökohtaisesti kustannuksista, jotka johtuvat esim. liiketoimintaa koskevien vaatimusten muuttumisesta, eikä yhtiöjärjestyksestä muuta ilmene.

Yhtiön muutostöiden osalta ehdotetaan, että yhtiövastikeperusteesta voitaisiin poiketa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi enemmistöpäätöksellä hissien jälkiasennuksen yhteydessä tai jos se on tarpeen osakkeenomistajan aiemmasta kunnossapito- tai muutostyöstä yhtiölle tulevan säästön huomioon ottamiseksi. Vastikeperusteesta poikkeaminen enemmistöpäätöksellä olisi mahdollista myös silloin, kun asuinhuoneistoissa tehdään vastikerahoituksella uudistus, joka ei hyödytä yhtiöjärjestyksen mukaan muuhun käyttöön tarkoitettuja osakehuoneistoja, kuten autotalleja ja liikehuoneistoja. Lisäksi ehdotetaan veden kulutuksen vähentämiseksi tarpeellisen mittaroinnin käyttöönoton helpottamista.

Vahingonkorvausvastuun osalta ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiölaissa säädettäisiin mahdollisimman kattavasti yhtiön ja sen johtoon kuuluvien sekä osakkeenomistajien tässä laissa säänneltäviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin liit-

tyvästä vahingonkorvausvastuusta, joka kattaisi myös kunnossapidon ja muutostyöt.

Muut muutokset liittyvät yhtiön hallintoa koskevien vaatimusten selventämiseen ja helpottamiseen, maallikkotilintarkastuksen korvaamiseen toiminnantarkastuksella, yhtiövästike- ja lunastuslausekekäytännön yhdenmukaistamiseen, yhtiörakenteen muuttamisen helpottamiseen (esimerkiksi sallitaan yhtiön jakautuminen) sekä yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksen moittimista koskevan sääntelyn tarkistamiseen vastaavalla tavalla kuin 1 päivänä syyskuuta 2006 voimaan tullessa osakeyhtiölaissa.

Lisäksi ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiölaikiin sisällytetään kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat yhtiöoikeudelliset säännökset siten, että uudessa laissa viitataan osakeyhtiölakiin vain yhtiömuodon muutostilanteiden osalta.

Yhtiöoikeudellisen sääntelyn yhdenmukaisuuden säilyttämiseksi ehdotuksessa on otettu huomioon osakeyhtiölaki siltä osin kuin siitä ei ole tarpeen poiketa asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteiden vuoksi.

Ehdotuksen kieliasuun on kiinnitetty erityistä huomiota asunto-osakeyhtiölakia omassa asumisessaan ja asunto-osakeyhtiöiden hallinnossa soveltavan käyttäjäkunnan laajuuden ja monimuotoisuuden vuoksi. Osakeyhtiölaista poikkeavien ilmausten tarkoituksena on lain ymmärtämisen helpottaminen, jollei yksittäisen säännöksen perusteluista ilmene, että myös sisältö poikkeaa osakeyhtiölaista.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Yleisperustelut

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin huomautuksin ja muutosehdotuksin.

Yleistä

Asunto-osakeyhtiöissä asuu lähes puolet suomalaisista, joten asunto-osakeyhtiöiden omistamat kiinteistöt muodostavat hyvin suuren osan kansallisvarallisuudesta. Asunto-osakeyhtiölailla on siten keskeinen rooli suomalaisessa asumisessa ja sen lainsäädännöllisissä rakenteissa.

Muutosten keskeisenä tarkoituksena on selvittää yhteisen päätöksenteon ja osakkaan itsemääräämisoikeuden rajoja, parantaa osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia, kehittää asunto-osakeyhtiöiden toimintamahdollisuuksia, keventää erilaisia muotovaatimuksia, helpottaa yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa ja vähentää taloyhtiössä toimimiseen liittyvää epävarmuutta,

mikä lisää yhtiöiden ja osakkeenomistajien tosiasiallisia toimintamahdollisuuksia.

Valiokunta pitää hallituksen esitystä tarpeellisenä, koska laissa otetaan huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet. Hallituksen esitys on valmisteltu huolellisesti ja vuorovaikutteisessa prosessissa siten, että muutettavista asiakohdista on käyty poikkeuksellisen laajaa keskustelua. Tämä on johtanut tasapainoiseen lopputulokseen, jossa on jo lain valmisteluvaiheessa voitu selvittää käsityksiä ja ottaa huomioon esimerkiksi lain ymmärrettävyydelle asetettavat vaatimukset. Valiokunta pitää tärkeänä, että laki on helposti ymmärrettävä myös yhtiöiden osakkeenomistajien ja maallikkojohdon kannalta. Aikaisempaa paremmin otetaan huomioon myös pienet asunto-osakeyhtiöt, joita on paljon ja joissa isännöitsijäkään ei usein ole kiinteistöalan ammattilainen.

Keskeiset muutokset

Hallituksen esitykseen sisältyvät yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden ja toisaalta yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajoihin liittyvät selvennykset kos-

kevat erityisesti kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan kesken, osakkeenomistajan rakennustöitä huoneiston kunnan ylläpitämiseksi (kunnossapitotyö) tai sen muuttamiseksi (muutostyö), yhtiön päätöksentekoa kunnossapidosta ja muutostyöstä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja sen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Osakkaan ja yhtiön suhdetta selvennetään myös siten, että tarkistetaan mm. vahingonkorvausvastuuta koskevia säännöksiä.

Osakkaiden tiedonsaantiin ehdotetaan parannuksia, jotka helpottavat korjausten ja uudistusten oikeaa ajoitusta sekä mahdollisuuksia ennakoida asumiskustannusten kehitystä.

Kustannukset hissien asentamisesta jälkikäteen jaetaan huoneistojen sijaintikerroksen mukaan. Lisäksi laissa säädetään tietoliikennepalveluiden yhteishankinnan ja huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mukaiseen kustannusten jakoon siirtymisen edellytyksistä. Hissin jälkiasennusta koskevan yhtiön päätöksenteon helpottaminen on tarpeen, jotta voidaan edistää ikääntyvän väestön kotona mahdollisimman pitkään asumisen edellytyksiä. Osakehuoneistojen kunnossapitoon ja uudistamiseen kannustetaan helpottamalla osakkeenomistajan työstä yhtiölle tulevan säästön huomioon ottamista myöhemmin yhtiön toimesta suoritettavassa kunnossapidossa tai uudistuksessa.

Rakentamattoman alueen luovuttamista koskevaa yhtiön päätöksentekoa selvennetään, mikä helpottaa rakennusmaan saamista käyttöön asutuskeskuksissa. Asumisturvaa edistetään selvittämällä yhtiön toiminnan rajoja uusien asuntojen rakentamisessa ja vastikevarojen sijoittamisessa.

Muotovaatimusten keventämistä koskevat muutokset liittyvät siihen, että valtuutuksen yhtiökokoukseen voi ehdotuksen mukaan antaa toistaiseksi, kun tämä on nykyisin mahdollista enintään 3 vuodeksi. Valtuutus on mahdollista antaa muullakin tavoin kuin allekirjoitetulla valtakirjalla, esimerkiksi sähköpostilla tai puhelinsoitolla kokoukseen.

Yhdenvertaisuuden sisältöä ei ehdoteta muutettavaksi. Nykyisen yhtiöoikeudessa yleisesti

omaksutun tulkinnan mukaisesti yhdenvertaisuuden arviointi perustuu siihen, miten yhtiön toimenpide vaikuttaa huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvoon. Osakkeenomistajien henkilökohtaisilla arvostuksilla ei siten ole edelleenkaan merkitystä, kun arvioidaan yhdenvertaisuuden noudattamista (1 luvun 10 §).

Kunnossapidon suunnitelmallisuuden lisääminen ja energiankulutuksen vähentäminen

Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki valmisteltiin 1960—1980-luvuilla, jolloin yli 60 prosenttia nykyisestä asuntokannasta on rakennettu. Hallituksen esitys on tarpeen lainsäädännön saattamiseksi vastaamaan nykyisiä tarpeita. Keskeiset sisällölliset muutokset kohdistuvat asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitoa ja korjausta koskeviin säännöksiin. Valiokunta korostaa tarvetta kunnossapidon tason nostamiseen ja ennakoitavuuden kehittämiseen. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi on tarpeen paitsi kiristää uudisrakentamista koskevia rakennusmääräyksiä, erityisesti energiatehokkuusmääräyksiä, myös parantaa olemassa olevan rakennuskannan peruskorjausten yhteydessä tehtävien toimenpiteiden energiatehokkuutta.

Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen on keskeinen keino ilmastonmuutoksen torjunnassa, sillä pelkästään rakennusten lämmityksestä aiheutuu yli 30 prosenttia Suomen hiilidioksidipäästöistä. Rakennuksissa käytetystä kokonaisenergiasta noin 60 prosenttia kuluu lämmitykseen ja jäähdytykseen ja loput lämpimään käyttöveteen, valaistukseen ja kotitalouskoneiden käyttöön. Yli 40 prosenttia Suomen asuntokannasta on asunto-osakeyhtiöiden omistamissa rakennuksissa.

Valiokunta toteaa, että olemassa olevalla rakennuskannalla on ratkaiseva merkitys energiatehokkuuden parantamisessa, kun rakennuskanta uusiutuu vain noin 1 prosentin vuodessa. Merkittävä osa rakennuskannasta on tulossa peruskorjausvaiheeseen, ja energiatehokkuutta tulisi tässä yhteydessä samalla olennaisesti parantaa. Asuinrakennuskannassa ns. korjausvelkaa on paljon, ja erityisesti sitä on asunto-osakeyhtiöalokannassa. Rakennuksia kunnostetaan ja perus-

korjataan säännöllisesti vähemmän kuin mitä ne kuluvat ja heikkenevät, minkä seurauksena asuntojen laatu heikkenee ja arvo laskee. Korjaamisen ohella rakennuskantaa tulee myös kehittää vastaamaan nykyisiä vaatimuksia, joista keskeisimmät liittyvät paitsi energiatehokkuuden parantamiseen myös väestön ikääntymisestä aiheutuviin muuttuviin tarpeisiin esimerkiksi esteettömyyden suhteen. Korjausvelan on katsottu osittain johtuvan asunto-osakeyhtiölain päätöksentekoa koskevista säännöksistä, kun esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen tulkinta on estänyt useissa tapauksissa hissien jälkiasennusta koskevan päätöksen tekemistä yksimielistä päätöksentekoa koskevan vaatimuksen vuoksi.

Yhtiön kunnossapitotarpeen seurannan ja yhtiökokouksen päätöksenteon selventäminen on tarpeen, kun yhtiöiden rakennukset ikääntyvät ja suurten peruskorjausten tarve tulee ajankohtaiseksi samoihin aikoihin suuressa osassa asunto-osakeyhtiöitä. Osakkeenomistajien asumiskulujen ennakoitavuuden parantamiseksi selvennetään kunnossapitotarpeen seuranta ja asunto-osakeyhtiölle sallitun toiminnan rajoja, mikä on tarpeen esimerkiksi suurten korjausten rahoitusvaihtoehtojen kartoituksessa.

Valiokunta pitää olennaisena, että asunto-osakeyhtiölaki osaltaan ohjaa hallitusta, isännöitsijää ja osakkeenomistajia toimimaan energiansäästöä ja energiatehokkuutta edistävasti turhien päästöjen ja kulutuksen minimoimiseksi. Toimintatavoissa lämmön, sähkön ja veden käytön ja siten myös kustannusten hallitsemiseksi on otettava huomioon toimintojen mahdollisimman hyvä hallinta ja ohjaus. Esimerkiksi huoneistokohtaiseen vedenmittaukseen ja siihen perustuvaan laskutukseen siirtymisen on osoitettu vaikuttavan selkeästi kulutusta pienentävästi.

Valiokunta katsoo, että uudistus kannustaa taloyhtiön suunnitelmalliseen ja pitkäjänteiseen kunnossapitotyöhön ja selventää yhtiön päätöksentekoa, mikä edistää tarpeellisten korjaustöiden käynnistämistä taloyhtiöissä. Uudistus kannustaa myös osakkaita pitämään huolta huoneistoistaan. Keskeinen uudistus tässä suhteessa on hallituksen velvoite esittää yhtiökokoukselle

selvitys kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana (6 luvun 3 §). Hallituksen tulee huolehtia riittävästä tiedonkulusta kulutuksesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista, minkä lisäksi hallituksen valtuuttamalla toimijalla tulee olla mahdollisuus tarkastaa sellaisten asuntokohtaisten laitteiden kunto, jotka vaikuttavat osakkaiden yhteisesti maksettaviin kustannuksiin. Näitä ovat tyypillisesti vesikalusteet ja lämmityslaitteet. Päätös huoneistokohtaiseen vesilaskutukseen siirtymisestä voidaan uuden sääntelyn mukaan tehdä enemmistöpäätöksellä, kun voimassa olevan sääntelyn mukaan tähän tarvitaan 2/3 määräenemmistöpäätös. Hallituksen esityksen 1 luvun 13 §:n 7 kohdan yksityiskohtaisten perustelujen mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan siten esimerkiksi määrätä, että vastiketta peritään yhtiön vesikulujen kattamiseksi todellisen kulutuksen mukaan sen jälkeen, kun rakennukseen on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.

Valiokunta korostaa, että asunto-osakeyhtiölakiin sisältyvä sääntely kunnossapitotarpeen selvittämisestä on kaikkia koskeva vähimmäisvaatimus. Pidemmälle menevää suunnittelua esimerkiksi säästö- ja tehostamistavoitteista ja suunnitelluista toimenpiteistä tavoitteiden toteuttamiseksi on aina mahdollista tehdä. Energiansäästötavoitteiden pitkäjänteinen suunnittelu ja toteuttaminen on yleensä aina myös taloudellisesti tarkoituksenmukaista, sillä energiansäästöinvestoinnit maksavat itsensä takaisin energian hinnan noustessa aikaisempaa nopeammin.

Korjausrakentamista koskevalla valtioneuvoston periaatepäätöksellä voidaan edistää energian kulutuksen ja päästöjen vähentämistä rakennuksissa ja niiden käytössä. Valiokunta tukee kokonaisvaltaista lähestymistapaa, jolla varmistetaan, että korjausrakentamiseen liittyvä energiatehokkuuspotentiaali ei jää hyödyntämättä. Kysymys on usein ennen kaikkea prosessin hallinnasta ja riittävästä ohjauksesta, sillä hyöty alentuneina asumiskustannuksina tulee välittömästi asukkaalle. Rakennusvalvonnalla on tärkeä rooli kokonaisuudessa, mutta valvonnan tehostamisellakaan ei kaikkia ongelmia voi-

da ratkaista. Alueellisen ohjauksen ja neuvonnan järjestäminen on tarpeen myös kuntien rakennusvalvonnan niukkojen resurssien vuoksi.

Valiokunta korostaa, että energian hinnan nouseminen kannustaa itsessään energiansäästötoimenpiteiden toteuttamiseen. Asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat kuitenkin lisäksi puolueetonta, ajantasaista tietoa energiatehokkuuden lisäämistöimenpiteistä päätöksentekonsa tueksi. Eri säädöksiin sisältyvien velvoitteiden ohella ja niiden toteuttamiseksi käytännössä on huolehdittava, että tarjolla on energiatehokkaita palveluja ja teknisiä laitteita. Viestintään tulee panostaa, ja korjausrakentamisen ohjausta ja neuvontapalveluja on oltava saatavilla. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan ympäristöministeriö on käynnistämässä hanketta, jonka tavoitteena on edistää suunnitelmallisen kiinteistöpäidön kehittämistä. Valiokunta kiirehtii hankkeen toteuttamista tarvittavien mekanismien ja työkalujen saamiseksi tehokkaasti käyttöön mahdollisimman pian.

Eri ohjauskeinojen vaikuttavuutta on seurattava ja tarvittaessa selvitettävä ohjauskeinojen rakenteellista muuttamista, elleivät ne tehokkaasti johda myös energiatehokkuuden paraneamiseen ja päästöjen vähenemiseen. Hyvä keino asumisessa syntyvien päästöjen vähentämiseksi voi olla esimerkiksi energiakatselmus. Energiakatselmuksissa konkretisoituu korjauksesta energiatehokkuuden parantumisen kautta saatava euromääräinen hyöty, joka motivoi korjaustoimenpiteen toteuttamiseen käytännössä.

Valiokunta katsoo, että rakentamiselle tulee siten kiinnittää painokkaammin huomiota energiansäästöpotentiaalin saamiseksi käyttöön. Keskeiset keinot ovat koulutus, neuvonnan ja ohjeistuksen lisääminen sekä kansalaisten kannustaminen vapaaehtoisin toimin kiinteistöjen energiatehokkuutta parantaviin toimiin. Erityisesti neuvontapalveluja tulisi kehittää energiatehokkuusnäkökulman onnistuneeksi toteuttamiseksi. Myös hyväksytyssä ilmastostrategiassa vuoteen 2020 sitoudutaan energian käyttäjien ja kuluttajien energiatietoisuuden lisäämiseen, energiansäästökeinojen käytännönläheisen opastuksen toteuttamiseen ja hankinta-

päätösten helpottamiseen valmistelemalla tarvittavat toimet ja työkalut.

Vahingonkorvausvastuusta

Valiokunta toteaa, että asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan kattavia säännöksiä yhtiön, sen johdon ja osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta silloin, kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia rikkomalla (24 luvun 1, 2 ja 6 §), mitä on pidettävä tarpeellisenä oikeustilan selventämiseksi.

Voimassa olevaan lakiin verrattuna ehdotuksesta ilmenee selvemmin, että uutta lakia sovelletaan myös sellaisen vahingon korvaamiseen, jonka osakkeenomistaja on aiheuttanut rikkomalla kunnossapitovastuuta tai muutostyötä koskevia säännöksiä. Vastuuta selventää myös se, että kunnossapitoon ja muutoksiin liittyvät rakennustyöt on suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti. Ehdotus selventää myös osakkeenomistajan, johtoon kuuluvan ja yhtiön vastuuta vahingon aiheuttavan urakoitsijan huolimattomuudesta aiheutuvasta vahingosta.

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun perusteita ehdotetaan lisäksi muutettavaksi siten, että vastuu ei enää edellyttäisi törkeää laiminlyöntiä tai huolimattomuutta (tuottamusta). Voimassa oleva laki voi rajoittaa osakkeenomistajan vastuuta silloinkin, kun vastuu olisi selvästi perusteltua (esimerkiksi väärin tehdyn märkätilaremontin aiheuttama kosteusvahinko). Toisaalta on edelleen lähtökohtana, ettei vastuu yhtiökokouksen päätöksistä yleensä koske yksittäistä osakkeenomistajaa. Tarkoituksena ei ole lisätä osakkeenomistajien vastuuta näissä tilanteissa verrattuna nykytilaan (24 luvun 2 §).

Keskeisiä muutoksia ovat edelleen yhtiön vastuun selventäminen sen toimenpiteistä aiheutuvan vahingon korjaamisessa. Yhtiö on ehdotuksen mukaan velvollinen korjaamaan aiheuttamansa vaurion yhtiössä sovittuun tasoon eli siihen tasoon, jossa huoneisto on alun perin osakkeenomistajalle luovutettaessa ollut tai jonka yhtiö on myöhemmin peruskorjausten tai -parannusten yhteydessä omaksunut (4 luvun 2 §).

Lisäksi kunnossapitotyön tekijän vastuuta työstä selvennetään ja säädetään työn tekevän osakkeenomistajan vastuusta silloin, kun tulee kustannuksia työn vaikutusten arviointia varten tarvittavista selvityksistä. Kunnossapitotyön tekijä vastaa sellaisista kohtuullisista kuluista, joita yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle koituu tarpeellisista selvityksistä. Ehdotuksen mukaan yhtiöllä on oikeus valvoa osakkeenomistajan kunnossapitotyötä vastaavalla tavalla kuin muutostyötä (4 luvun 7 ja 9 §).

Lakiin otetaan säännös yhtiön oikeudesta teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli tämä laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovastuunsa. Myös osakkeenomistajalla on vastaava oikeus, jos yhtiö laiminlyö kunnossapidon. Käytännössä on olemassa yhtiöitä, joissa osa huoneistoista on käyttökiellossa kunnossapidon laiminlyönnin vuoksi (4 luvun 4, 5 ja 10 §).

Hallituksen esitykseen sisältyy myös ehdotus yhtiön velvollisuudesta säilyttää ja pitää osakkeenomistajien saatavana sille toimitetut kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset, koska työt saattavat vaikuttaa osakkeenomistajan tai -ostajan oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Yhtiölle ilmoitetuista töistä pitää mainita isännöitsijäntodistuksessa. Yhtiö ei vastaa sille ilmoitettujen tietojen puutteellisuudesta tai tulkinnanvaraisuudesta. Nykyisin tietoja aiemmista rakennustöistä voi olla mahdotonta saada (7 luvun 28 §).

Kosteus- ja homeongelmat

Kosteus- ja homevauriot ovat tärkeimpiä syitä huonoon sisäilman laatuun, joka on yksi maamme suurimmista ympäristöterveysongelmista. Kosteus- ja homevauriot ovat yleisiä Suomen rakennuskannassa ja aiheuttavat satojen miljoonien eurojen suuret vuotuiset terveydenhoitokustannukset ja vähintään samaa tasoa olevan kiinteistöjen korjaustarpeen. Välillisten vaikutusten vuoksi kansantaloudelliset kustannukset ovat vielä huomattavasti tätä suuremmat.

Valiokunta kiinnittää tässä yhteydessä huomiota kosteus- ja homeongelmista aiheutuviin vakaviin terveysongelmiin. Homevaurion syntymisen syyt voivat vaihdella, ja oikeudellisessa

tarkastelussa vastuun perusteet ja vastuun kohdentuminen eri tilanteissa voivat olla hyvin erilaisia. Kysymys voi olla taloyhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönnistä tai osakkaan kunnossapidon laiminlyönnistä johtuvasta vahingosta, muutostyön ja korjaustyön virheellisestä suoritamisesta tai työn valvonnan laiminlyönnistä taikka piilevästä homeongelmasta, joka ilmenee vasta asuntokaupan jälkeen, jolloin kysymys on myös ostajan ja myyjän välisestä oikeussuhteesta jne. Homevauriosta aiheutuvaa terveyshaittaa voidaan myös joutua tarkastelemaan työnantajan vastuun kautta, jolloin vastuu työntekijän terveyshaitasta on työnantajalla työsuojelulainsäädännön mukaisesti ja työnantajan ja taloyhtiön välillä vahingon syntymisen syytä arvioidaan erikseen.

Valiokunta toteaa, että terveydensuojelulaki sisältää asunontarkastusta koskevia tai siihen liittyviä säännöksiä asuntojen terveydellisten olojen turvaamiseksi. Asuntojen terveydellisten olojen valvonta kuuluu kunnan terveydensuojeluviranomaisen tehtäviin. Terveydensuojelulain 1 §:n mukaan terveyshaitalla tarkoitetaan esimerkiksi asuinympäristöissä olevasta tekijästä tai olosuhteesta aiheutuvaa sairautta tai terveyden häiriötä. Ohjearvoja kemiallisten ja mikrobiologisten epäpuhtauksien määrästä tai fyysikaalisia oloja kuvaavia lukuja on annettu asumisterveysohjeella terveydensuojelulain 32 §:n nojalla sekä asumisterveysoppaassa vuodelta 2005 (Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1; Asumisterveysohje. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen fyysikaaliset, kemialliset ja mikrobiologiset tekijät).

Osaltaan kosteusongelmista johtuvia terveyshaittoja ehkäisevät rakentamismääräyskokoelman rakentamista ja rakentamisen suunnittelua koskevat vaatimukset ja ohjearvot. Valiokunta korostaa kuntien terveysvalvonta-, rakennusvalvonta- ja työsuojeluviranomaisten yhteistyön keskeistä merkitystä asuntojen kosteus- ja mikrobivaurioiden aiheuttamien terveyshaittojen ehkäisemisessä sekä rakennusten korjaamisessa ja kunnostamisessa.

Kosteus- ja homevaurioiden kannalta merkittävimpiä asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluvia

osia ovat märkätilojen veden- ja kosteudeneristeet sekä putkistojen kunnossapitovastuu, ellei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä.

Kosteus- ja homeongelman syytä selvitettyä ja ongelmaa poistettaessa joudutaan usein purkamaan pinnoitteita ja mahdollisesti jopa rakenteita. Jos vaurion korjaaminen kuuluu yhtiölle, yhtiön on saatettava huoneisto korjauksen jälkeen siihen tasoon, jossa se oli ennen korjausta. Jos osakas on tehnyt huoneistossa muutostöitä siten, että normaalit rakenteet on korvattu erityisrakenteilla, taloyhtiön vastuulla on kuitenkin korjaaminen vain perustasoon asti eikä erityisrakenteiden korvaaminen ole taloyhtiön eli muiden osakkaiden vastuulla.

Valiokunta pitää erittäin tarpeellisena, että lakiehdotuksessa selvennetään yhtiön ja osakkeenomistajan vastuita ja esimerkiksi osakkeenomistajien tekemien muutostöiden valvontaa ja toteutusta myös määritellään tarkemmin. Yksittäisen osakkeenomistajan tekemä tai teettämä muutostyö voi aiheuttaa myöhemmin merkittävän vahingon, joten yhtiön valvonnan tulee olla riittävää.

Valiokunta kuitenkin korostaa, että kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamiin ongelmiin voidaan tehokkaimmin vaikuttaa ennaltaehkäisevällä työllä. Suunnitelmallisella peruskorjauksella, esimerkiksi märkätilojen vedeneristysten ja ilmanvaihdon parantamisella estetään parhaiten homeongelmien syntymistä. Lakiehdotukseen sisältyvä asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuus esittää yhtiökokoukselle kunnossapitotarveselvitys ehkäisee tehokkaasti siis myös homeongelmien syntymistä. Korjaaminen ja perusparantaminen edellyttävät myös rahoituksellista varautumista tuleviin korjauksiin, jotta asumiskustannukset eivät kohoa kohtuuttomiksi.

Käytännössä erimielisyyttä on usein ilmennyt sen suhteen, miten huoneistossa homevaurioepäilyn johdosta suoritettavan selvityksen kustannukset jaetaan yhtiön ja osakkeenomistajan kesken. Tällaisia selvityksiä tehdään sekä aistinvaraisena havainnointina että pintamittauksina ja rakenteiden sisään ulottuvina toimina, joista viimeksimainitut nousevat kustannuksiltaan huomattavasti suuremmiksi. Hallituksen

esityksen perusteluissa todetaan, että hyvän tavan mukaista on usein se, että yhtiö vastaa kuluista, jos raja-arvot ylittävää hometta tai kosteutta havaitaan, ja osakas/asukas vastaa kuluista, jos aihetta yhtiön vastuulla olevien rakenteiden korjaamiseen ei ilmene. Kuntotarkastajien tekemien tarkastusten ongelmana on usein se, että normaalitilanteessa rakenteiden sisään ulottuvia mittauksia ei tehdä, jolloin ongelmat voivat jäädä havaitsematta. Asiakas tilaa yleensä edullisemman pintamittaukseen perustuvan tarkastuksen, koska rakenteiden rikkomista edellyttävät selvitykset ovat huomattavasti kalliimpia. Kysymys on siten myös tarkastuksen hinnasta.

Valiokunta pitää tärkeänä rakennusten kosteus- ja homeongelmien vähentämiseksi vuosille 2009–2013 ajoittuvaa toimenpideohjelmaa, jonka tavoitteena on terveyshaittojen vähentäminen ja uusien kosteusvaurioiden syntymisen torjuminen uudis- ja korjausrakentamisessa. Osana toimenpideohjelmaa on valmistella erillinen valtioneuvoston periaatepäätös, jossa linjataan keskeiset toimenpiteet kosteus- ja homeongelmien vähentämiseksi. Asunto-osakeyhtiöiden osalta tilannetta voidaan parantaa käsiteltävänä olevalla hallituksen esityksellä, mutta muun asumisen osalta tarvitaan muita toimenpiteitä.

Isännöitsijän kelpoisuusehdot

Valiokunta kiinnittää tässä yhteydessä huomiota kysymykseen isännöitsijänä toimimisen kelpoisuusehdoista. Lakiehdotuksessa ammattisännöintivaatimusta ei ole. Sen sijaan esityksen yleisperusteluissa (s. 45–46) on esitetty syitä, joiden vuoksi esityksessä ei ole ehdotettu, että tietyin kokoinen asunto-osakeyhtiö voisi käyttää vain auktorisoitua isännöitsijää. Perustelujen mukaan nykyisiä isännöintitutkintoja, tutkinnon suorittaneiden isännöitsijöiden kyvykkyyden varmistusta ja valvontaa ei ole ensinnäkään määritelty lainsäädännössä. Isännöitsijältä vaadittavaa ammatillista osaamista ja käytännön kokemusta koskevia nimenomaisia säännöksiä ei ole ehdotettu sen vuoksi, että tällaiset vaatimukset on otettava huomioon isännöitsijää valittaessa

lakiehdotuksen sisältämien isännöitsijän tehtäviä koskevien säännösten perusteella. Isännöitsijän ammattipätevyyden ja koulutuksen viranomaisvalvonnalla ei ole katsottu voitavan saavuttaa vastaavia tuloksia kuin tilintarkastajien tai kiinteistönvälittäjien valvontajärjestelmillä. Lisäksi varsinkin pienissä asunto-osakeyhtiöissä on joka tapauksessa pidettävä tarkoituksenmukaisena mahdollisuutta osakasisännöitsijän tai muun sivutoimisen isännöitsijän käyttämiseen.

Valiokunta korostaa, että isännöitsijän ammattitaidolla on tulevaisuudessa yhä suurempi merkitys, kun kiinteistöjen kunnossapidolle asetetaan aikaisempaa enemmän vaatimuksia ja esimerkiksi energiatehokkuus- ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteet edellyttävät syvällisempää osaamista. Hallituksen esitykseen sisältyy kuitenkin lukuisia toimenpiteitä, joiden toteuttaminen johtaa käytännössä siihen, että asunto-osakeyhtiöissä harkitaan nykyistä useammin ulkopuolisen ammatti-isännöitsijän käyttämistä, vaikka erityistä kelpoisuusvaatimusta ei olekaan.

Valiokunta painottaa sitä, että asunto-osakeyhtiölain mukaan hallitus vastaa aina yhtiön hallinnon ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Jos yhtiöllä on isännöitsijä, hänen on huolehdittava yhtiön päivittäisestä hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa osakkaisiin nähden mm. siitä, että yhtiön toiminnan suunnittelu ja seuranta on järjestetty riittävällä tavalla. Osakkeenomistajien kannalta on tärkeätä, että heitä edustava ja heidän luottamustaan nauttiva hallitus valvoo ja ohjaa isännöitsijää. Asunto-osakeyhtiöiden hallitukset odottavat isännöitsijältä valmistautumista tuleviin tarpeisiin eikä vain päivittäin eteen tulevien asioiden hoitoa. Isännöitsijä vastaa taloyhtiön koko toiminnan järjestämisestä ja suunnittelusta yhtiön antamien resursien rajoissa eli osakkaiden haluamalla tavalla.

Valiokunta korostaa, että yhtiön johtoon kuuluvien tehtäviä koskevan yleissäännöksen (1 luvun 11 §) ja isännöitsijän tehtäviä koskevan erityissäännöksen (7 luvun 17 §) perusteella isännöitsijällä on oltava käytettävissään toimen hoi-

tamiseksi tarpeellinen laskentatoimen, taloudellisten ja oikeudellisten asioiden sekä kiinteistönpidon tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen katsoen on tarpeen. Lakiehdotuksen yleissäännöksen perusteella isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiö etua. Erityissäännöksen perusteella isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavasti järjestetty.

Hallituksen esityksen mukaan erilaiset hyvänä pidetyt isännöintikäytännöt voivat jatkua erilaisissa asunto-osakeyhtiöissä ja yhtiön elinkaaren eri vaiheissa. Jatkossa on edelleen mahdollista järjestää isännöinti esimerkiksi hankkimalla se täydenpalvelun isännöintiyritykseltä kokonaisuutena taikka jaettuna siten, että esimerkiksi laskentatoiminta ja oikeudellisia asioita koskevat vaatimukset täytetään suurelta osin käyttämällä asunto-osakeyhtiön kirjanpitoon ja tavanomaisiin oikeudellisiin kysymyksiin perehtynyttä ulkopuolista kirjanpitäjää ja kiinteistönpitoon liittyvät vaatimukset käyttämällä ammattitaitoista huoltoyhtiötä.

Valiokunta katsoo, että isännöintialan perustaja jatkokoulutusta tulee kehittää ja lisätä. Myös isännöitsijöiden ammattitutkinto tulisi kehittää. Sitten kun ammattitutkinto on olemassa, on mahdollista arvioida uudelleen tarvetta asettaa lainsäädännössä kelpoisuusedellytyksiä tai muuten edellyttää isännöitsijältä tiettyä osaamista-soa.

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Uudessa tilintarkastuslaissa on luovuttu maallikoiden suorittamasta tilintarkastuksesta. Tilintarkastuslakia koskevassa eduskunnan vastauksessa (EV 293/2006 vp) edellytetään, että asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen yhteydessä valmistellaan tilintarkastajia, tilintarkastusta ja mahdollisesti muunlaisten tarkastajien valintaa koskevat säännökset erityisesti asunto-osakeyhtiöiden tarpeita ajatellen. Hallituksen esityksen 9 luvussa säädetään pääasiassa voimassa olevan lain mukaisesti tilintarkastuksesta. Lukuun ehdotetaan kuitenkin säännöksiä toiminnantarkastajasta. Ehdotuksen mukaan asun-

to-osakeyhtiössä, jossa ei valita KHT- tai HTM-tilintarkastajaa, pitää valita toiminnantarkastaja, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Toiminnantarkastajan suorittama tarkastus on laillisuustarkastusta, joka sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Toiminnantarkastajalle ei ole asetettu ammatillisia vaatimuksia. Toiminnantarkastajaa ei myöskään ilmoiteta kaupparekisteriin, ja oletuksena on, että toiminnantarkastajaksi valitaan yleensä yksi yhtiön osakkeenomistajista.

Valiokunta toteaa tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta koskevaan talousvaliokunnan lausuntoon viitaten, että työ- ja elinkeinoministeriö on asettanut selvitysmiehen selvittämään tilintarkastusjärjestelmän uudistamistarvetta. Tarkoituksena on selvittää, millaisia tilintarkastuspalveluja ja millaista tilintarkastusosaamista Suomessa tarvitaan tulevaisuudessa sekä nykyisen kolmen tilintarkastuskategorian (KHT-, HTM- ja JHHT-tilintarkastajat) uudistamistarvetta ja tilintarkastajien valvonnan kehittämistä.

Valiokunnalle on esitetty huoli siitä, että toiminnantarkastajajärjestelmä ei tulisi toimimaan käytännössä, että tilintarkastuksesta aiheutuvat kustannukset nousevat ja että päteviä tilintarkastajia ei ehkä tulevaisuudessa ole riittävästi. Valiokunta katsoo edellä mainittuun selvitystyöhön viitaten, että selvityksen valmistuttua on pohdittava, aiheuttavatko mahdolliset kehittämis ehdotukset muutostarpeita myös asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus- ja toiminnantarkastussäännöksiin. Valiokunta pitää tarpeellisena myös sitä, että tämän hallituksen esityksen sisältämän toiminnantarkastusjärjestelmän soveltuvuutta tarkoitukseensa sekä tarkastuskäytännön kehitystä seurataan. Lisäksi valiokunta ehdottaa toiminnantarkastajan tietojenantovelvollisuutta ja salassapitovelvollisuutta koskevan sääntelyn täsmentämistä siten kuin yksityiskohtaisissa perusteluissa esitetään.

Lakiuudistuksen voimaantulo

Valiokunta ehdottaa, että uusi laki ja siihen sisältyvät lainmuutokset tulevat voimaan

1.7.2010, jotta asunto-osakeyhtiöille jää riittävästi aikaa sopeutua uusiin säännöksiin.

Valiokunta korostaa, että asunto-osakeyhtiölainsäädännön uudistaminen aiheuttaa poikkeuksellisen laajan koulutustarpeen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää mahdollisimman helpotajuisen tiedon antamiseen erilaisin käytettävissä olevin keinoin. Valiokunta painottaa tarvetta huolehtia myös tuomioistuinten ja muiden viranomaisten riittävästä koulutuksesta. Asunto-osakeyhtiöitä ja isännöitsijöitä edustavat järjestöt ja yhtiöille hallintopalveluita tarjoavat tahot ovat aiemman käytännön mukaisesti jo kouluttaneet asunto-osakeyhtiöiden edustajia, osakkaita ja palveluntarjoajia hallituksen esityksen antamisesta lähtien koko maan kattavasti.

Yksityiskohtaiset perustelut

1. lakiehdotus

2 luvun 5 §. *Lunastuslauseke.* Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 2 luvun 5 §:ssä säädetään oikeudesta lunastaa osake, kun omistusoikeus siirtyy toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä. Hallituksen esityksen tarkoituksena on yhdenmukaistaa lunastusmenettelyä koskevat vähimmäisvaatimukset siten, että esimerkiksi osakkeiden hankintaa tai lunastusvaatimuksen tekemistä harkitseva tai yhtiötä edustava henkilö voisi mahdollisimman helposti selvittää lunastusmenettelyä koskevat vaatimukset. Nykyisin menettelyyn sovellettavien vaatimusten selvittäminen voi edellyttää hyvinkin syvällistä perehtymistä esimerkiksi yhtiötä koskeviin vanhoihin kaupparekisteritietoihin ja -merkintöihin.

Valiokunta katsoo, että lakiehdotus voi joissakin tapauksissa johtaa käytännössä sovellettujen määräaikojen pidentymiseen. Myös joidenkin ennen vuotta 1992 käyttöön otettujen lunastuslausekkeiden kohdalla lakiehdotuksen määräajat voivat johtaa siihen, että lunastuslauseketta ei käytännössä olisi, koska lunastusoikeudesta ilmoittamisen ja lunastusoikeuden käyttämisen määräaika päättyisi samana päivänä.

Valiokunta ehdottaa pykälän muuttamista määräaikojen pidentymisen ehkäisemiseksi si-

ten, että 2 luvun 5 §:n 2 momentin 4 kohdassa ehdotettu kuukauden määräaika lyhennetään kahdeksi viikoksi. Lyhennetty määräaika vastaa kokouskutsun toimittamisen määräaika silloin, kun esimerkiksi osakkeenomistajat vaativat ylimääräistä yhtiökokousta.

Lisäksi valiokunta ehdottaa 2 luvun 5 §:n 2 momentin 5 kohdassa ehdotetun kahden kuukauden lunastusvaatimuksen esittämistä koskevan määräajan lyhentämistä yhteen kuukauteen. Kahden kuukauden määräaika on pidettävä varsin pitkänä, ja se on olennaisesti pidempi kuin esimerkiksi kokouskutsuaika sellaiseen yhtiökokoukseen, jossa voidaan tehdä osakkeenomistajien asemaan merkittävästi vaikuttavia päätöksiä. Tietoliikenneyhteyksien kehittymisen ansiosta myös tilapäisesti tai pysyvästi muualla asuva osakkeenomistaja voi saada tiedon yhtiön ilmoituksista olennaisesti helpommin ja ajantasaisemmin kuin aikaisemmin.

Valiokunta ehdottaa myös 2 luvun 5 §:n 3 momentin muuttamista siten, että 2 momentin 4, 5 ja 7 kohdassa tarkoitettuja määräaikoja voidaan lyhentää yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia.

Valiokunnan tietoon on tullut, että ennen 1.1.1992 yhtiöjärjestykseen on voitu ottaa sellainen osakkeen luovuttamista rajoittava määräys, joka poikkeaa uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua lunastuslausekkeesta niin paljon, että uuden lain mukaisten menettelysääntöjen soveltaminen voisi käytännössä johtaa siihen, ettei määräystä voida soveltaa. Valiokunta ehdottaa, että 2. lakiehdotuksen 6 §:n 2 ja 3 momenttia muutetaan siten, että tällaisten määräysten osalta myös lunastusmenettelyyn sovelletaan ennen uutta lakia voimassa olleita säännöksiä. Koska uuden lain tarkoituksena on selventää yksinkertaistaa ja yhdenmukaistaa lunastusmenettelyä, 2. lakiehdotuksen 6 §:n poikkeussääntöä tulee soveltaa vain, jos uuden lain soveltaminen johtaisi käytännössä yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuuteen.

2 luvun 15 §. Luetteloiden julkisuus. Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 2 luvun 15 §:n 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi osakkeen-

omistajasta osakeluetteloon merkittyjen tietojen luovuttamisesta väestötietolain mukaisessa luovutusrajoitustilanteessa. Koska väestötietolaki (507/1993) on kumottu lailla väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista (661/2009), valiokunta ehdottaa pykälään teknistä muutosta, jossa väestötietolain 25 §:n 4 momentin sijasta viitataan väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain 36 §:ään.

3 luvun 8 §. Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen. Valiokunta ehdottaa 1. lakiehdotuksen 3 luvun 8 §:n 1 momenttia muutettavaksi siten, että siinä viitataan myös 6 luvun 33 §:ään, jossa säädetään muuta uudistusta koskevasta päätöksestä.

4 luvun 1 §. Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus. Valiokunta toteaa, että 1. lakiehdotuksen 4 luvun 1 §:n 1 momentin säännökset siitä, että kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkeenomistajien kesken sovelletaan 2 ja 3 §:n olettamasääntöjä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, vastaavat voimassa olevan lain säännöksiä. Hallituksen esityksessä ehdotetaan kuitenkin yhtiön oikeuden rajoittamista nykyisen hyvän yhtiökäytännön mukaisesti siten, että yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapidon toteuttamisesta kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella vain, jos se liittyy yhtiön kunnossapitotoimenpiteeseen tai uudistukseen tai on yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaista esimerkiksi kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseksi (4 luvun 1 §). Lähtökohtaisesti yhtiöjärjestyksessä voidaan siis entiseen tapaan vapaasti määrätä kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken.

Yhtiön yleisen kunnossapitovastuun esitetään säilyvän ennallaan hanoja lukuun ottamatta. Kukin osakkeenomistaja vastaa niistä huoneiston käytön perusteella kuluvista rakenteista, pinnoista ja laitteista, joiden kuntoon hän voi vaikuttaa. Vastuu hanoista ehdotetaan hallituksen esityksessä siirrettäväksi osakkaille (4 lu-

vun 2 §:n 2 momentti). Valiokunta on arvioinut ehdotusta ja ehdottaa hanojen säilyttämistä yhtiön vastuulla voimassa olevan lainsäädännön tapaan, koska niiden kunnossapidolla on suuri merkitys vedenkulutuksen kannalta ja siten välitön vaikutus taloyhtiön energiakustannuksiin. Vesihanat ovat merkittävä osa yhtiön energiankulutusta. Valiokunta pitää perusteltuna, että myös tämä perusjärjestelmän osa kuuluisi yhtiön vastuulle, jotta yhtiö voi seurata hanojen kuntoa ja huolehtia paremmin rakennuksen energiatehokkuudesta tältä osin.

Säätelyn säilyttäminen nykyisellään on perusteltua myös rakennuksen turvallisen ylläpidon kannalta ja siitä näkökulmasta, että yhtiö vastaa huoneistojen rakenteista ja eristeistä, jotka voivat vioittua, jos hanojen kunnossapito laiminlyödään. Hanojen säilyttäminen lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla helpottanee myös jossain määrin niiden huoltoa ja vaihtamista yhtiön putkiremontin yhteydessä. Sama koskee koko wc-laitteen siirtämistä yhtiön vastuulle, vaikka lakiehdotuksenkin mukaan yhtiö voisi pitää kunnossa osakkaan vastuulle kuuluvia vesikalusteita, jos se on tarpeen yhtiölle aiheutuvien kulujen rajoittamiseksi.

Yhtiön vastuu vesikalusteista on perusteltu veden kulutuksen rajoittamisen kannalta yhtiössä, jossa veden kulutusta ei mitata ja laskuteta huoneistokohtaisesti. Huoneistokohtaisen vesikulujen jaon yleistyessä tämän perustelun merkitys vähenee olennaisesti. Toisaalta vastuunjaolla ei ole olennaista merkitystä vesivahinkojen kannalta, koska vuotavista hanoista vesi valuu yleensä viemäriin.

Valiokunta ehdottaa siten 4 luvun 2 §:n 2 momenttia muutettavaksi siten, että hanat ovat voimassa olevaa lakia vastaavasti lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla. Jos osakas on vaihtanut hanan, yhtiöllä voi olla vastuu hanan kunnossapidosta 3 momentin perusteella (hana vastaa yhtiön asentamia tai vastuulleen hyväksymiä hanoja). Osakas voi olla velvollinen korvaamaan yhtiölle uuden hanan hankinnan ja asentamisen kulut, jos osakas (tai tämän edeltäjä) on asentanut vaihdettavan, yhtiön hyväksymää tasoa heikomman hanan.

Lisäksi valiokunta ehdottaa 2 momentin muuttamista selvyyden vuoksi siten, että koko wc-laite on yhtiön vastuulla. Voimassa olevan lain mukaan yhtiö vastaa periaatteessa vain wc-laitteen vesisäiliön sisällä olevasta venttiilistä (ns. uimuri). Käytännössä on yleistä, että osakkeenomistajat ja yhtiön edustajat olettavat yhtiön vastaavan lähtökohtaisesti koko wc-laitteesta. Wc-laite on osa perusjärjestelmää, josta yhtiö vastaa saman momentin toisen virkkeen perusteella. Mikäli osakkeenomistajan wc-laite tai sen osa, esimerkiksi istuimen kansi tai vesisäiliön vetonuppi, rikkoutuu, osakkeenomistajalla voi olla käytännössä velvollisuus osoittaa, ettei rikkoutuminen ole aiheutunut osakkeenomistajan teosta tai laiminlyönnistä.

4 luvun 3 §. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu. Valiokunnan huomiota on kiinnitetty siihen, että varsinkin rivitaloissa on yleistynyt käytäntö, jossa osakas yhtiöjärjestyksen perusteella hallitsee suoraan asuntoon kuuluvaa ulkotilaa, esimerkiksi pihaterassia. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu on esityksessä rajattu koskemaan osakehuoneiston sisäosia. Hallituksen esityksen perusteluissa (s. 88/I) todetaan, että osakkeenomistaja vastaa parvekkeen ja muiden hallinnassaan olevien rakennuksen ulkopuolisten tilojen osalta mm. lumen, veden ja roskien poistamisesta, samalla kun yhtiön pitäisi huolehtia välittömästi huonetilaan kuuluvan ulkotilan kunnosta. Valiokunnalle on esitetty, että pykälää tulisi selventää niin, että myös osakashallinnassa olevien ulkotilojen kunnossapitovastuu, tai osa siitä, ulottuu osakkeenomistajaan. Hallitukselle, ja hallituksen ohjeistamalla tavalla isännöitsijälle, kuuluu huolehtia rakennuksen pidon asianmukaisesta järjestämisestä. Säännös on yleinen. Valitettavan usein osakkeenomistajat suorittavat erilaisia kunnossapito- ja muutostöitä irrallaan hallituksen kontrollista. Valiokunta korostaa, että lakiehdotuksen 1 luvun 3 §:n 1 momentin viittaussäännöksen perusteella 4 luvun säännöksiä kunnossapitovastuusta sovelletaan myös yhtiöjärjestyksen perusteella osakkeenomistajan hallinnassa olevaan piha-alueeseen.

Valiokunta pitää tarkoituksenmukaisena, että 1. lakiehdotuksen 4 luvun 6 §:ssä säädetään osakkeenomistajan ja huoneiston käyttäjän oikeuksien turvaamiseksi yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa kunnossapitotoimista, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuus ei koske kiireellisiä korjauksia, joita ei voida lykätä aiheuttamatta haittaa.

Vastaavasti tarpeen ovat 4 luvun 7 §:n säännökset yhtiön oikeuksien turvaamiseksi osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa yhtiölle sellaisten kunnossapitotöiden tekemisestä, jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin tai muihin yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin. Ilmoitus kunnossapitotyöstä on tehtävä muutostyöilmoitusta vastaavalla tavalla. Jos toimenpide voi vaikuttaa muihin huoneistoihin, yhtiö välittää muutostyöilmoituksen tiedoksi näille osakkeenomistajille. Voimassa olevassa laissa ilmoitusvelvollisuus koskee vain muutostyötä, vaikka kunnossapitotyöstä voi aiheutua samoja ongelmia.

4 luvun 9 §. Kunnossapitotyön valvonta. Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 4 luvun 9 §:n mukaan yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohdullisista yhtiön valvontakuluista.

Valiokunnan huomiota on kiinnitetty siihen, tulisiko säännöstä kunnossapitotyön valvonnasta tiukentaa säätämällä 9 §:ssä valvontavelvollisuudesta oikeuden sijaan ja mainitsemalla hyvän rakennustavan ohella viranomaisten antamat erilaiset määräykset. Valiokunta ei pidä pykälän muuttamista tarpeellisena, koska lakiehdotuksen yksityiskohtaisten perustelujen (s. 97) mukaan 1 luvun 11 §:ssä säädettävien johdon

yleisten tehtävien perusteella hallituksella ja isännöitsijällä on selkeästi velvollisuus huolehtia yhtiön eli osakkeenomistajien yhteisestä edusta myös osakkeenomistajan kunnossapitotyön yhteydessä. Valiokunta korostaa, että jos yhtiön johto ei järjestä valvontaa asianmukaisesti ja työstä aiheutuu vahinkoa, joka olisi voitu valvonnalla estää, hallituksen jäsenet ja isännöitsijä voivat joutua korvausvastuuseen yhtiölle aiheutuneesta vahingosta johdon tehtäviä ja vahingonkorvausvastuuta koskevien yleisten säännösten perusteella. Ei ole pidettävä tarkoituksenmukaisena säätää erikseen johdon valvontavelvollisuudesta tietynlaisten rakennustöiden osalta, koska vaikutuksiltaan vastaavia tilanteita on asunto-osakeyhtiön toiminnassa periaatteessa rajaton määrä.

5 luvun 1 §. Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt. Osakkeenomistajan oikeus muutosten tekemiseen ehdotetaan hallituksen esityksessä säilytettäväksi nykyisen laajuksena. Muutostöihin liittyvien ongelmien korjaamiseksi on pidetty riittävänä, että selvennetään säännöksiä muutostyön suorittamisesta ja osakkeenomistajan muutostyötä koskevasta ilmoitus- ja suostumusmenettelystä sen varmistamiseksi, että osakkeenomistajan ja yhtiön työt suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Muutostyötä suunnittelevan osakkeenomistajan velvollisuus ilmoittaa työstä, yhtiön ja toisen osakkeenomistajan reagointimahdollisuudet, yhtiön oikeus valvoa työtä ja vastuu työstä aiheutuvasta vahingosta säännellään samalla tavalla kuin kunnossapitotyön osalta (5 luvun 1, 8 ja 9 §).

Valiokunnalle on esitetty, että muutostöitä koskeva sääntely ei sovi lainkaan rakentamisvaiheessa olevaan asunto-osakeyhtiöön. Sääntelyn selventämiseksi valiokunta toteaa seuraavaa. Asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheessa on tavanomaista, että osakkeiden ostajat sopivat osakkeet omistavan perustajaosakkaan (urakoitsijan) kanssa sellaisista huoneistokohtaisista muutos- ja lisätöistä, jotka osakkeenostaja maksaa. Tällainen muutostyö voi lisätä asunto-osakeyhtiön kustannuksia sen vuoksi, että muutos

lisää yhtiön kunnossapitovastuusta aiheutuvia kustannuksia. Muutos voi olla myös sellainen, että siitä aiheutuu haittaa muille huoneistoille. Viimeksi mainittua haittaa voi aiheutua esimerkiksi sellaisen piharakennuksen rakentamisesta rivitalohuoneiston pihalle, joka vähentää muiden huoneistojen valoisuutta tai rajoittaa näkyvyyttä (ks. HE 24/2009 vp, s. 99). Voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa ja lakiehdotuksessa ei ole nimenomaisia säännöksiä asunto-osakeyhtiölain ja asuntokauppalain suhteesta osakkeenomistajan muutostöiden sääntelyn osalta. Ehdotuksen mukaan muutostöitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaisiin muutoksiin ja lisäyksiin, jotka tehdään talon rakentamisvaiheen aikana.

Toisin kuin 1. lakiehdotuksen perusteluissa (s. 99) esitetään, edellä mainituissa tilanteissa toinen osakkeenostaja ei voi vedota asunto-osakeyhtiölaissa säänneltyihin oikeussuojakeinoihin, koska hän ei vielä ole osakkeenomistaja. Osakkeenostaja voi kuitenkin vedota uuden asunnon virhettä koskeviin asuntokauppalain 4 luvun säännöksiin suhteessa osakkeet myyvään perustajaosakkaaseen lähinnä sillä perusteella, että perustajaosakkaan hyväksymän toisen osakkeenostajan muutostyön seurauksena ensin mainitun osakkeenostajan asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun (asuntokauppalain 4 luvun 14 §:n 1 kohta). Kaupan virhettä koskevien säännösten perusteella osakkeenostajalla voi olla oikeus vaatia lähinnä hinnanalennusta tai kaupan purkua.

Lakiehdotuksen mukaan osakkeenomistajan muutostyön laatu vaikuttaa olennaisesti siihen, miten vastuu sen kunnossapidosta jakautuu osakkeenomistajan ja yhtiön kesken (4 luvun 2 §:n 3 momentti). Ehdotetun pääsäännön mukaan yhtiö vastaa sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Johdonmukaista olisi, että samaa periaatetta sovellettaisiin myös muutostyöhön, jonka osakkeenostaja teettää rakentamisvaiheessa. Jotta periaatetta voitaisiin käytännössä soveltaa, asunto-osakeyhtiöllä pitäisi olla

rakennusaikaisista osakkeenostajien muutostöistä asuntokauppalaisissa tarkoitetun yhtiön luovuttamisen jälkeen vastaavat tiedot kuin myöhemmin tehtävistä osakkeenomistajien muutostöistä.

Rakennusaikaisen muutostyön teettäjää koskevilla tiedoilla ei ole kuitenkaan käytännössä merkitystä asunto-osakeyhtiölaissa säädettävän vastuunjaon kannalta, jos muutoksen kunnossapitoa koskevasta vastuusta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Kunnossapitovastuuta koskevan yleisen periaatteen soveltaminen kannustaisikin siihen, että uusien yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä pyritäisiin ottamaan etukäteen huomioon osakkeiden tulevien omistajien muutostöiden vaikutus kunnossapitovastuuseen.

Asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä ja asuntokauppa-asetuksen 5 §:ssä säädetään rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmasta, jonka muutokseen vaaditaan yleensä osakkeenostajien suostumus ja jonka muutoksesta on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja osakkeenostajille. Asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n 3 momentin valtuutussäännöksen perusteella annetun valtioneuvoston asetuksen (asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa, 835/2005) 8 §:n mukaan perustajaosakkaan on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle sellaiset yksittäisen asuinhuoneiston ostajan suostumuksella tehtävät lisä- ja muutostyöt, joissa on kyse yhtiön kunnossapitovelvollisuuteen kuuluvasta seikasta. Jos huoneistossa toteutetaan rakenteellisia, johtoihin, putkiin, kanaviin tai vastaaviin rakenteisiin tai laitteisiin kohdistuvia tai muutoin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin kohteisiin kohdistuvia lisä- ja muutostöitä, niitä koskevasta osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta otetaan yleensä määräys yhtiöjärjestykseen. Näin toimitaan ainakin silloin, kun muutoksen tai lisäyksen jälkeen huoneisto on selvästi eritasoinen kuin vastaavat alkuperäisten suunnitelmien mukaan rakennetut huoneistot. Yhtiöjärjestysmääräysten tarkoituksena on lisätä kunnossapitovastuunjaon selkeyttä, vaikka oikeuskäytännön perusteella on pääteltävissä, että osakkeenomistaja vastaa myös rakentamis-

vaiheessa toteutettujen muutosten ja lisäysten kunnossapidosta vastaavalla tavalla.

Jos osakkeenomistaja vastaa yhtiöjärjestyksen perusteella muutoksen tai lisäyksen kunnossapidosta, muutos- tai lisätyön perusteella ei tarvitse muuttaa taloussuunnitelmaa. Taloussuunnitelmaa ei yleensä muuteta silloinkaan, kun esimerkiksi keittiön tai kylpyhuoneen sijainnin tai sisustuksen vuoksi vesi- tai viemäriputki on siirretty muutaman metrin toiseen suuntaan, jos muutoksen ei katsota vaikuttavan käytännössä merkittävällä tavalla yhtiön kunnossapitovastuuseen.

Asuntokauppalain ja valtioneuvoston asetuksen perusteella perustajaosakkeenomistajan, asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen hallituksen ja turva-asiakirjojen säilyttäjän on huolehdittava siitä, että asunto-osakeyhtiö saa rakennusvaiheen jälkeen kunnossapitovastuun jakautumisen määrittelyn kannalta riittävät tiedot myös rakentamisvaiheen aikana tehdyistä osakkeenostajien muutos- ja lisätöistä.

Edellä mainituista syistä ei ole tarpeen soveltaa ehdotetun asunto-osakeyhtiölain 5 luvun säännöksiä osakkeenomistajan muutostyöstä sellaiseen muutokseen ja lisäykseen, joka tehdään ennen asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä. Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun soveltamisen alkamisajankohta on tarkoituksenmukaisesti sitoa rakentamisvaiheen päättymiseen, koska tässä yhteydessä asunto-osakeyhtiölle on valittava uusi hallitus ilman aiheutonta viivytystä, turva-asiakirjat on luovutettava yhtiölle ja rakentamisvaiheen aikaisen hallituksen on annettava muita rakentamisvaihetta koskevia tietoja osakkeenomistajille. Säännösten soveltamisen alkamisajankohdan sitominen rakentamisvaiheen päättymiseen kannustaa osaltaan rakentamisvaiheen hallitusta huolehtimaan siitä, että uusi hallitus valitaan mahdollisimman pian.

Valiokunta ehdottaa asunto-osakeyhtiölain ja asuntokauppalainsäädännön yhteensovittamisen selventämistä 5 luvun 1 §:ään lisättävällä 4 momentilla. Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 5 luvun 1 §:ään lisätään uusi 4 momentti, jossa todetaan, että luvun säännöksiä osakkeen-

omistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asuntokauppalaisissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä.

5 luvun 4 §. Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely. Valiokunta ehdottaa 1. lakiehdotuksen 5 luvun 4 §:n 2 momenttiin korjausta, jossa toiseksi viimeiseen virkkeeseen lisätään viittaus myös toisen osakkeenomistajan velvollisuuteen antaa ilmoitus kannastaan kirjallisesti pyydettyäessä. Muutos on tekninen.

6 luvun 3 §. Varsinainen yhtiökokous. Valiokunnalle on esitetty, että useiden yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä määrätään tilinpäätöksen laatimisesta ja tilintarkastuksen toimittamisesta esimerkiksi kahden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, vaikka pykäläehdotuksen 1 momentin mukaan yhtiökokous voidaan aina pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Valiokunta ehdottaa, että 2. lakiehdotuksen 11 ja 14 §:ää muutetaan siten, että yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilinpäätöksen laatimisen ja tilintarkastuskertomuksen antamisen ajankohtaa koskevien määräysten sijasta sovelletaan kirjanpitolain ja tilintarkastuslain säännöksiä tilinpäätöksen laatimisajankohdasta ja tilintarkastuskertomuksen antamisajankohdasta.

Valiokunnalle on esitetty, että hallituksen tulisi kertoa yhtiökokoukselle paitsi tulevista kunnossapitosuunnitelmista myös jo tehdyistä korjaustoimenpiteistä (2 mom.). Valiokunta pitää tärkeänä jo toteutettuja korjaus- ja muutostöitä koskevien tietojen antamisvelvollisuutta, koska osakkaat voisivat näin helpommin seurata yhtiön rakennusten kunnossapitoa. Ehdotus voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että hallitus antaa kokouksessa yhtiön rakennuksissa suoritetuista huomattavista korjaus- ja muutostöistä vastaavat tiedot kuin isännöitsijäntodistuksessa. Toinen vaihtoehto on, että tiedot annetaan toimintakertomuksessa, mikä voisi kuitenkin lisätä yhtiön tilintarkastuskuluja ja vaatimusta pitäisi noudattaa kaavamaisesti silloinkin, kun osakkaat ovat yksimielisiä siitä, että näitä tietoja ei

tarvitse antaa joka vuosi. Käytännössä tietojenantovelvollisuudesta ei kuitenkaan aiheutuisi merkittäviä lisäkuluja yhtiölle, koska taloyhtiön hallinnon on jo nyt säilytettävä tiedot helposti saatavilla olevalla tavalla isännöitsijäntodistusta varten. Tietojen antaminen vuosittain toimintakertomuksessa voi jossain määrin vähentää tarvetta isännöitsijäntodistuksen hankkimiseen esimerkiksi vuokraustilanteessa. Vaatimus kunnossapitotarvetta koskevan selvityksen antamisesta kirjallisessa muodossa varmistaisi sen, että selvityksen yksityiskohdat ja laatimisen ajankohta voitaisiin aina todentaa helposti myöhemmin. Esitetyt arviot siitä, että suulliset selvitykset käytännössä merkittäneen pöytäkirjaan vain viittauksina, ovat oikeansuuntaisia.

Valiokunta ehdottaa edelliseen viitaten 1. lakiehdotuksen 6 luvun 3 §:n 2 momentin muuttamista siten, että 2 kohtaan lisätään vaatimus selvityksen kirjallisesta luonteesta ja uuteen 3 kohtaan vaatimus hallituksen kirjallisesta selvityksestä yhtiössä jo suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista.

Valiokunnalle on myös esitetty, että hallituksen tulisi esittää yhtiökokoukselle joko kunnossapitosuunnitelman osana tai sen lisäksi aina kirjallinen toimintasuunnitelma, johon sisältyy selvitykset arvioiduista kulutustasoista, säästö- ja tehostamistavoitteista sekä toimenpiteistä kulutustavoitteiden saavuttamiseksi.

Tämä ehdotus tarkoittaisi sitä, että kaikilta asunto-osakeyhtiöiltä edellytettäisiin asiantuntijaselvityksiin perustuvan toimintasuunnitelman laatimista, mikä aiheuttaisi eri-ikäisille ja -koisille asunto-osakeyhtiöille hyvinkin erisuuruisia kustannuksia. Ehdotuksesta seuraisi myös, että suunnitelmia kulutussäästöistä vaadittaisiin vain asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen osalta. Vuokra- ja omakotiasuminen sekä käytännössä yleisimmät liiketilojen hallintamuodot (osakeyhtiölakia soveltava kiinteistö-osakeyhtiö) jäisivät vaatimuksen ulkopuolelle.

Valiokunta pitää tärkeänä, että energiansäästöä ja energiatehokkuutta edistetään kehittämällä lainsäädäntöä esitettyyn suuntaan. Velvollisuudesta laatia kulutuksen säästöä koskevia

suunnitelmia tulisi kuitenkin säätää yhdenmukaisesti kaikkien asuin- ja liiketilojen osalta esimerkiksi energian tai maan käyttöä tai rakentamista koskevassa lainsäädännössä. Jos asuin- ja liiketiloille asetetaan myöhemmin esimerkiksi energian kulutuksen vähentämistä koskevia vaatimuksia, nämä vaatimukset tulee ottaa huomioon myös asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettussa kunnossapitotarveselvityksessä.

6 luvun 8 §. Valtuutettu ja avustaja. Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 6 luvun 8 §:n mukaan osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Valtuutus koskee vain yhtä kokousta, jollei valtuutuksesta muuta ilmene.

Voimassa olevan lain mukaan asiamiehen on esitettävä päivätty valtakirja. Vain yhtiön rakennuksessa asuvan osakeryhmän yhteisomistajien valtuutukseksi voidaan hyväksyä muunkinlainen selvitys (25.1 §). Voimassa olevan lain esitöiden mukaan valtuutus voi perustua esimerkiksi ennen kokousta jollekin yhtiön edustajalle tehtyyn ilmoitukseen (HE 216/1990 s. 30). Lakiehdotuksen 6 luvun 8 §:n mukaan valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Luotettava tapa voi olla myös suullinen ilmoitus yhtiön edustajalle tai yhtiökokouksen puheenjohtajalle. Valiokunnan mielestä on selvää, että lakiehdotus vastaa sisällöltään rakennuksessa asuvien yhteisomistajien osalta voimassa olevaa oikeutta. Ehdotuksen tarkoitus on helpottaa äänioikeuden käyttämistä myös muissa yhteisomistustilanteissa (s. 118).

6 luvun 13 §. Äänimäärä. Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 6 luvun 13 §:n 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä, miten osakkeenomistajan äänimäärä lasketaan 2 momentissa tarkoitettua äänileikkuria sovellettaessa. Sääntely olisi voimassa olevaan lakiin verrattuna uutta. Valiokunta ehdottaa 3 momentin poistamis-

ta, koska säännökset voivat käytännössä vähentää yhtiökokousten päätösten pysyvyyttä, koska tieto säännöksen rikkomisesta voi tulla yhtiön edustajien tietoon vasta kokouksen jälkeen. Sääntelystä voisi siten olla enemmän haittaa kuin hyötyä. Samalla valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä tiukemmasta äänileikkurista.

6 luvun 26 §. Enemmistöpäätös. Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 6 luvun 26 §:n mukaan yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä, jollei tässä laissa toisin säädetä. Äänen mennessä tasan äänestys ratkaistaan puheenjohtajan äänellä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Valiokunta toteaa, että tasatilanteen ratkaisusääntö vastaa osakeyhtiölaissa olevaa säännöstä. Puheenjohtajan ääni ratkaisee tasatilanteessa myös silloin, kun hän ei ole osakkeenomistaja. Tällöin hän ei osallistu äänestykseen, mutta ilmoittaa sen päätyttyä, mitä ehdotusta hän kannattaa. Jos puheenjohtaja ei suostu ratkaisemaan tasatilannetta, päätöstä ei synny.

6 luvun 32 §. Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta. Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 6 luvun 32 §:n mukaan yhtiövastikeperusteesta voidaan poiketa enemmistöpäätöksellä hissien jälkiasennuksessa, jos vastikeperusteen noudattaminen olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, eli tilanteessa, jossa hissi tuottaa etua olennaisesti vähemmän tai ei lainkaan joillekin osakehuoneistoille. Valiokunta pitää sääntelyä tarpeellisena katsoen, että se edistää merkittävästi käytännössä hissien rakentamisen edellytyksiä jälkiasennuksena asunto-osakeyhtiöihin.

Esityksen perusteluissa on todettu, että yleisesti hyväksyttäviksi ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaiseksi voidaan katsoa sellaiset kustannusten jakoperusteet, joissa maksuvelvollisuus on sidoksissa kullekin osakehuoneistolle tulevaan etuun. Huoneiston saamalla edulla tarkoitetaan toimenpiteen vaikutusta huoneiston arvoon. Hissien jälkiasennuksesta huoneistolle tuleva etu perustuu lähtökohtaisesti siihen, missä

kerroksessa huoneisto sijaitsee. Yleensä huoneistoon kohdistuvan arvonnousun ja kustannusten suhteen täsmällinen määrittelemine etukäteen päätöstä tehtäessä ei ole kuitenkaan mahdollista.

Ehdotuksessa kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna huoneiston sisäänkäyntikerrosta lähinnä olevan hissien sisäänkäynnin suhteella porrashuoneen sisäänkäyntiä lähinnä olevaan hissien sisäänkäynnin kerrokseen. Huoneiston ja rakennuksen sisäänkäyntien suhde otetaan huomioon puolen kerroksen tarkkuudella. Säännöksessä ei oteta huomioon esimerkiksi yhtiön kellarissa tai ullakolla olevaa varastoa tai yhteistä saunaa, jonka käyttäminen voi helpottaa hissien jälkiasennuksen yhteydessä, koska näiden tilojen käytettävyyden paraneminen ei yleensä vaikuta olennaisesti osakehuoneiston arvoon.

Valiokunta pitää tarpeellisena, että hissien jälkiasennuksen kustannusten jakoon sovellettavaa laskukaavaa selvennetään siten, että laissa säädetään nimenomaisesti myös sellaisista tilanteista, joissa osakehuoneistot ovat tarkalleen hissien pysähtymistasojen puolivälissä. Tällaisessa tapauksessa huoneistoon sovellettaisiin sen sisäänkäynnin yläpuolella olevan hissien saapumistason mukaista kerrointa, koska voidaan olettaa asukkaiden käyttävän hissiä tällä tavoin ylöspäin mentäessä.

Valiokunta ehdottaa, että 3 momentin yleissääntöä hissien jälkiasennuskustannusten jaosta selvennetään ja 4 momenttiin kootaan kaikki hissien jälkiasennuskustannusten jakoa koskevat poikkeussäännöt, mukaan lukien lakiehdotuksen 33 §:n 4 momentin säännökset. Sääntelyn selventämiseksi valiokunta ehdottaa, että osakehuoneistoon kohdistuvista uudistuksista käytetään lakiehdotuksen 4 momentissa (valiokunnan ehdotuksen 5 momentti) samaa ilmausta kuin 2 momentissa.

Valiokunta ehdottaa edelliseen viitaten 1. lakiehdotuksen 6 luvun 33 §:n 4 momentin poistamista ja 32 §:n 3 ja 4 momentin muuttamista siten, että ne kuuluvat seuraavasti: Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten

jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien lähtötason kerros. Osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Jos osakehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissien eri saapumistasoista, osakehuoneiston kerroksena pidetään ylempänä olevaa saapumistasoa. Pykälän 4 momenttiin siirretään 33 §:n 4 momentti seuraavasti: Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa hissi tuottaa etua vain tietyn käyttötarkoituksen huoneistoille tai jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

Nykyinen 32 §:n 4 momentti siirtyy 5 momentiksi ja muutetaan seuraavasti: Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus kohdistuu.

Arvioitaessa sitä, mikä on osakehuoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien saapumistason kerros, otetaan huomioon vain osakehuoneiston sisäänkäynnin ja hissien saapumistason lattiatasojen välinen etäisyys. Vastaavasti porrashuoneen pääsisäänkäynnin ja hissien saapumistason kerroksen määrittelyssä otetaan huomioon vain lattiatasojen välinen etäisyys. Jos osakehuoneisto on useammassa kerroksessa, kussakin kerroksessa olevasta huoneiston osasta

perittävään vastikkeeseen voi tulla sovellettavaksi eri kerroin, jos porrashuoneesta on sisäänkäynti huoneiston eri kerroksiin.

Valiokunta korostaa, että hallituksen esityksessä mainittu laskentaesimerkki (s. 141) soveltuu sellaisenaan yhtiössä, jossa vastikeperuste on huoneiston pinta-ala ja jonka jokaisen kerroksen osakehuoneistojen yhtiöjärjestyksen mukainen yhteenlaskettu pinta-ala on samansuuruinen. Esimerkki soveltuu myös yhtiössä, jossa vastikeperuste on osakehuoneistoon oikeuttavien osakkeiden lukumäärä ja jossa kunkin kerroksen osakehuoneistoihin oikeuttavien osakkeiden lukumäärä on sama.

Muissa tapauksissa hissien jälkiasennuksen kustannusten jako lasketaan seuraavasti: Kunkin osakehuoneiston osalta lasketaan säännöksen mukaisella hissikertoimella kerrottu vastikeperuste (esim. huoneiston pinta-ala tai osakkeiden lukumäärä), näin saadut tulot lasketaan yhteen ja summalla jaetaan hissien jälkiasennuskustannukset. Saatu jako-osa kertaa säännöksen mukainen hissikerroin kertaa yhtiövastikeperuste osoittaa kunkin huoneiston maksettavaksi tulevan osuuden hissien jälkiasennuksen kustannuksista.

Osakkaat, joiden asuinhuoneistoihin on käynti suoraan kadulta, hyötyvät hissien rakentamisesta huoneiston arvon kohoamisen perusteella vastaavalla tavalla kuin samassa tasossa porrashuoneessa olevia asuinosaakehuoneistoja hallitsevat osakkaat (s. 141).

Valiokunta korostaa, että sen edellä ehdottaman 4 momentin perusteella hallituksen esityksessä mainittua esimerkkiä (s. 141 ja 142) vastaavasti hissien jälkiasennuskustannuksesta ei joudu maksamaan katutason asuinhuoneiston osakkeenomistaja sellaisessa asunto-osakeyhtiölain soveltamisalaan kuuluvassa keskinäisessä osakeyhtiössä, jonka ylempien kerrosten huoneistot ovat liikehuoneistoja. Toisaalta yhtiössä, jonka ylemmissä kerroksissa on sekä asuin- että liikehuoneistoja, hissien jälkiasennus tuottaa etua molemmantyyppisille huoneistoille, minkä vuoksi on perusteltua, että myös katutason asuin- ja liikehuoneistojen osakkeenomistajat osallistuvat jälkiasennuksen kustannuksiin.

Lisäksi on tarpeen, että yleisesti saatavana olisi sellainen sovellus tai muu palvelu, jonka avulla yksittäinen asunto-osakeyhtiö ja osakkeenomistaja voisi helposti selvittää hissien rakentamisen kustannusten jakautumisen yhtiössä. Valiokunta esittää,

että hallitus huolehtii siitä, että yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien käytettävissä on internetpohjainen palvelu, jonka avulla yksittäinen yhtiö ja sen osakkaat voivat helposti selvittää, miten hissien jälkiasennuksen kustannukset jakautuvat rahamääräisesti kyseisessä yhtiössä (Valiokunnan lausumaehdotus).

Valiokunnan ehdottama 5 momentti koskee vain sellaisia uudistuksia, jotka kohdistuvat tiettyihin osakehuoneistoihin vastaavalla tavalla kuin 2 momentissa tarkoitettu kunnossapito tai uudistus, jonka kulut voidaan tiettyin edellytyksin jakaa osakehuoneistojen lukumäärän perusteella. Momentti tulee sovellettavaksi sellaisessa asunto-osakeyhtiössä sinänsä tavanomaisessa uudistuksessa, joka kohdistuu vain tiettyihin osakehuoneistoihin ja josta ei koidu muille huoneistoille edes välillistä etua esimerkiksi alentuneina käyttö- tai kunnossapitokustannuksina. Tällainen uudistus voi olla esimerkiksi kylpyhuoneiden, saunojen tai parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin yhtiössä, jossa on autotalli-, myymälä- tai toimistohuoneistoja taikka parvekkeiden jälkiasennus vain pihanpuoleisiin huoneistoihin. Käytännössä yhtiön kunnossapitotoihin voi sisältyä sellaisia vähäisiä uudistuksia, jotka eivät yleensä vaikuta asunnon arvoon ja joihin momentin säännöstä ei tästä syystä sovelleta. Säännöksen soveltamista rajoittaa myös se, että kunnossapitona pidetään alkuperäisestä poikkeavaa asennusta, joka kustannuksiltaan vastaa alkuperäistä, on muuttuneiden viranomais määräysten mukainen tai joka yhtiön kunnossapitovastuu huomioon ottaen on kaikkien osakkeenomistajien edun mukainen.

7 luku. Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen. 6 §. Hallituksen pöytäkirja. Hallituksen esityksen 1. lakiehdotuksen 6 luvun 22 §:ssä laa-

jennetaan yhtiökokousasiakirjojen esilläpitovelvollisuus koskemaan päätösehdotuksia ja esilläpitoaikaa pidennetään viikosta kahteen viikkoon verrattuna voimassa olevaan lakiin. Jos yhtiön johtoon kuuluva kieltäytyy antamasta yhtiökokouksessa pyydettyjä tietoja yhtiölle aiheutuvaan vahinkoon vedoten, tiedot on ehdotuksen mukaan kuitenkin annettava tilintarkastajalle tai toiminnantarkastajalle, joka arvioi tiedon merkityksen ja antaa siitä lausunnon, joka on toimitettava kysyjälle ja pidettävä muiden osakkaiden saatavana. Valiokunta katsoo, että muutos on tarpeen aiheettomien kieltäytymisten vähentämiseksi.

Lisäksi yhtiön on ilmoitettava osakkaille ja muille huoneiston käyttäjille riittävän ajoissa sellaisista kunnossapito- ja muutostöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen (4 luvun 6 § ja 5 luvun 9 §). Lakiehdotuksen 7 luvun 6 §:n 2 momentin perusteella jokaisella osakkaalla on oikeus saada tieto häntä koskevasta hallituksen päätöksestä. Pyynnöstä tieto olisi annettava kirjallisesti. Lisäksi on huomattava, että 10 prosentin vähemmistöosakkailta on ehdotuksen mukaan oikeus vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen pitämistä ilmoittamaansa asiaa varten, jos hallitus ja isännöitsijä eivät vapaaehtoisesti vastaa kysymyksiin.

Valiokunta korostaa avoimen ja oikea-aikaisen tiedottamisen merkitystä yhtiön toiminnan ja hyvän ilmapiirin kannalta. Olisi suositeltavaa, että ennen mittavampien toimenpiteiden täytäntöönpanoa osakkeenomistajilla olisi halutessaan mahdollisuus tutustua toimenpidettä koskeviin suunnitelmiin esimerkiksi isännöitsijän luona. Asunto-osakeyhtiössä tietojen antamisesta kieltäytyminen on yleensä perusteltua vain osakkaiden ja asukkaiden salassa pidettävien henkilötietojen ja yhtiön yhteistyökumppaneiden liikesalaisuuksien osalta. Jälkimmäisiä voivat olla esimerkiksi saadut urakkatarjoukset ennen kuin urakasta on päätetty (ks. vastaava perustelumaininta 9 luvun 12 §:n kohdalla toiminnantarkastajan tietojenanto- ja salassapitovelvollisuuden osalta s. 178).

9 luku. *Tilintarkastus ja toiminnantarkastus.* Ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiön tulee valita toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Toiminnantarkastussäännökset on laadittu vastaamaan paremmin maallikkotilintarkastajakäytäntöä (9 luvun 6—12 §). Yhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjестystä toiminnantarkastajan käyttöön siirtymisen yhteydessä (2. lakiehdotuksen 11 §).

Voimassa olevaa tilintarkastuslakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 194/2006 vp) ehdotettiin, että tilintarkastajaksi voidaan valita vain auktorisoitu tilintarkastaja ja että luovutaan yleisestä tilintarkastusvelvollisuudesta pienempien asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kirjjanpitovelvollisten osalta. Lisäksi vähintään 30 huoneiston asunto-osakeyhtiön tuli valita auktorisoitu tilintarkastaja kuitenkin niin, että vuoteen 2012 asti tilintarkastajan valintavelvollisuus koskee vain asunto-osakeyhtiötä, jossa on vähintään 100 huoneistoa.

Eduskunnan hyväksymässä uudessa tilintarkastuslaissa luovuttiin maallikoiden suorittamasta tilintarkastuksesta, mutta maallikot voivat toimia tilintarkastajina siirtymäajan ja auktorisoidun tilintarkastajan valintavelvollisuus koskee vuoteen 2012 asti vain asunto-osakeyhtiötä, jossa on vähintään 100 huoneistoa. Myös asunto-osakeyhtiöihin sovellettavan uuden tilintarkastuslain mukaisesti tilintarkastajaksi on valittava KHT- tai HTM-tilintarkastaja taikka KHT- tai HTM-yhteisö. Tilintarkastuslain 7 §:n nojalla sellaisessa yhteisössä tai säätiössä, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on määräysvalta, voidaan tilintarkastajaksi valita edellä mainittujen lisäksi myös julkishallinnon ja -talouden tilintarkastajista annetussa laissa (467/1999) tarkoitettu JHTT-tilintarkastaja tai JHTT-yhteisö. Työ- ja elinkeinoministeriössä valmistellaan tilintarkastajajärjestelmän kokonaisuudistusta, jossa tavoitteena on KHT-, HTM- ja JHTT-tilintarkastajatutkintojen yhteensovittaminen (HE 24/2009, s. 25).

Tilintarkastuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 194/2006 vp, s. 19) mukaan tilintarkastuslain soveltamisen ulkopuolelle jäävissä

yhteisöissä ratkaisun ei kuitenkaan tarvitse merkitä tarkastusinstituutiosta luopumista kokonaan. Yhteisöissä omistajilla tai jäsenillä on aina mahdollisuus valita tilintarkastaja niin halutesaan. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tilintarkastuksesta myös ehdotetut rajat alittavassa yhteisössä sekä useamman tilintarkastajan valinnasta. Lisäksi rajat alittavissa yhteisöissä vähemmistöllä on oikeus vaatia tilintarkastajan valitsemista. Mainittua rajaa voidaan alentaa yhtiöjärjestyksessä. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksellä voidaan lisäksi edellyttää muunlaisen tarkastajan kuin tilintarkastajan valitsemisesta tarkastamaan yhtiön hallintoa. Hallituksen esitykseen ei sisälly nimenomaisia säännöksiä tällaisen tarkastajan valinnasta tai tehtävästä. Esityksen mukaan sääntelyn tarvetta ja sisältöä oli perusteltua tarkemmin arvioida vireillä olevan asunto-osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä.

Hyväksyessään uuden tilintarkastuslain eduskunta edellytti (EV 293/2006 vp), että hallitus asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen yhteydessä valmistelee erityisesti asunto-osakeyhtiöiden tarpeisiin soveltuvat tilintarkastajien kelpoisuutta, tilintarkastajien valintaa ja tilintarkastusta sekä mahdollisia muunlaisia tarkastajia ja muunlaista tarkastusta koskevat säännökset ja että asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistus tulee antaa eduskunnalle niin, että se ehditään käsitellä sekä saattaa voimaan ja sovellettavaksi viimeistään vuonna 2011 päättyvän siirtymäkauden välittömänä jatkeena.

Hallituksen esityksen mukaan asunto-osakeyhtiön pitää valita toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Tarkoitus on, että toiminnantarkastajaa, toiminnantarkastusta ja toiminnantarkastuskertomusta koskevat vaatimukset vastaavat nykyistä hyvää maallikkotilintarkastuskäytäntöä. Uuden tilintarkastuslain valmistelun yhteydessä selvitettiin, että suuri osa nykyisistä maallikkotilintarkastajista ja heidän suorittamansa tarkastus ei täytä edes vanhan tilintarkastuslain vaatimuksia, mikä johtaa epäselvyyteen tällaisen tilintarkastajan tehtävien ja vastuun suhteen. Tämän vuoksi toiminnantar-

kastajaa koskevat säännökset on laadittu vastaamaan paremmin maallikotilintarkastajakäytäntöä. Yhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestystä toiminnantarkastajan käyttöön siirtymisen yhteydessä (HE 24/2009, s. 39 ja 40).

Käytännössä suurin osa nykyisistä maallikotilintarkastajista ei edes tiedä, että heidän suoritamaansa tarkastukseen sovelletaan lähtökohtaisesti ammattitilintarkastusta varten muotoutunut hyvää tilintarkastustapaa (vanhan tilintarkastuslain mukainen hyvä tilintarkastustapa). Hallituksen esityksestä seuraa, että maallikotarkastukseen sovellettavat säännökset vastaavat nykyistä paremmin yleisesti hyväksyttynä pidettävää maallikotarkastusta. Tämä on omiaan myös selventämään ja rajoittamaan maallikotarkastajan vastuuta siten, että se on paremmin linjassa maallikotarkastukseen kohdistettujen oikeutettujen odotusten kanssa.

Valiokunta toteaa, että hallituksen esitys sisältää hyvää maallikotilintarkastuskäytäntöä vastaavia yksityiskohtaisia säännöksiä, jotka koskevat toiminnantarkastajan valitsemista, toimikautta, toiminnantarkastajan sijaista, toiminnantarkastajan kelpoisuutta ja esteellisyttä sekä palkkiota ja kustannusten korvaamista, salassapitovelvollisuutta ja vahingonkorvausvastuuta (1. lakiehdotuksen 9 luvun 6—12 § ja 24 luvun 5 § sekä yksityiskohtaiset perustelut s. 173—178).

Yksityiskohtaisten säännösten tarkoituksena on helpottaa maallikotarkastuksen käyttöä siten, että selvennetään ja yhdenmukaistetaan tarkastajaa, tarkastusta ja tarkastuskertomusta koskevia vaatimuksia tilintarkastuslain hyväksymisen yhteydessä annetun eduskunnan lausuman mukaisesti siten, että yksittäisen asunto-osakeyhtiön ei tarvitse määritellä vaatimuksia yhtiöjärjestyksessään tai tarkastajan valintaa koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä. Maallikotarkastusta koskevien vaatimusten selventäminen ja yhdenmukaistaminen vähentää tarkastuksesta päättämisestä ja sopimisesta yhtiölle aiheutuvia kustannuksia ja mahdollistaa sen, että yhtiö ja tarkastaja voivat helpommin arvioida tarkastajan tehtäviä ja vastuuta.

Valiokunta korostaa, että pieni yhtiö voi päättää itse määrittämästään suppeasta tarkastuksesta toiminnantarkastuksen sijasta. Pieni yhtiö voi päättää sille sopivasta suppeasta tarkastuksesta siten, että yhtiökokous päättää samassa yhteydessä luopua lakisääteisestä toiminnantarkastuksesta.

Valiokunta ehdottaa 2. lakiehdotuksen 11 §:n muuttamista siten, että sen mukaan ennen uuden lain voimaantuloa yhtiöjärjestykseen otettu, 1.7.2007 voimaan tulleeseen tilintarkastuslain säädäntöön perustuva määräys tilintarkastuksesta luopumisesta koskee myös toiminnantarkastusta. Valiokunta korostaa, että tällainen yhtiöjärjestysmääräys tarkoittaa sitä, että yhtiökokouksella ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa. Yhtiökokouksella on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan valita tilintarkastaja tai toiminnantarkastajan yhtiöjärjestyksen määräyksen estämättä.

12 §:n 4 momentti. Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus. Hallituksen esityksen 1. lakiehdotus vastaa sisällöltään vähäisin poikkeuksin vanhan tilintarkastuslain tietojenanto- ja salassapitosäännöksiä, joita on pidetty riittävinä asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastuksen kannalta.

Asunto-osakeyhtiön osakkaiden ja osakkeenostajien kannalta on tarpeen, että toiminnantarkastaja voi tarvittaessa muutenkin kuin toiminnantarkastuskertomuksessa tai yhtiökokouksessa antaa tietoja yhtiöstä, jos siitä ei aiheudu vahinkoa yhtiölle. Toisaalta toiminnantarkastaja on velvollinen antamaan tietoja vain yhtiökokoukselle, tietojensaantiin oikeutetuille viranomaisille ja sellaisille rahoittajille ja muille tahoille, joiden kanssa yhtiö on sopinut toiminnantarkastajaa velvoittavalla tavalla tietojen antamisesta. Näistä syistä toiminnantarkastuksen osalta lähtökohtana on oikeus tietojen antamiseen, mikä poikkeaa tilintarkastuksen lähtökohtana olevasta salassapitovelvollisuudesta (vrt. uuden tilintarkastuslain 26 §).

Toiminnantarkastajan velvollisuus antaa osakkaille tietoja yhtiökokouksessa on jonkin

verran laajempi kuin oikeus tietojen antamiseen yhtiökokouksen ulkopuolella osakkaille ja muille, joilla ei ole lakiin perustuvaa oikeutta saada tietoja. Tietojen antamisoikeuden rajoitus ilmenee siten, että kokouksen ulkopuolella vähäisempikin yhtiölle aiheutuva vahinko rajoittaa oikeutta tietojen antamiseen. Varovaisempi suhtautuminen tietojen antamiseen yhtiökokouksen ulkopuolella on tarpeen, koska yhtiön johdolla ei ole mahdollisuutta välittömästi korjata tai kommentoida annettua tietoa.

Lakiehdotuksen sanamuoto poikkeaa voimassa olevasta tilintarkastuslaista siten, että asunto-osakeyhtiöissä toimiville voi olla epäselvää, missä määrin tilintarkastajan tietojenantovelvollisuuden osalta syntyvä tulkintakäytäntö soveltuu myös toiminnantarkastajaan. Epäselvyys voi vaikeuttaa myös sen ymmärtämistä, missä tilanteissa toiminnantarkastajalla on oikeus tai velvollisuus antaa tietoja.

Valiokunta ehdottaa edellä esitettyyn viitaten ja talousvaliokunnan lausunnossa esitetyn mukaisesti 1. lakiehdotuksen 9 luvun 12 §:n 4 momentin muuttamista siten, että siinä todetaan toiminnantarkastajan velvollisuudeksi antaa osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiökokoukselle kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhtiölle olennaista haittaa. Uusi momentti kuuluisi seuraavasti: Toiminnantarkastaja saa muutoin ilmaista tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan 1) josta toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain nojalla; 2) jonka viranomaisen, tuomioistuimen tai muun henkilön on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa; 3) jonka ilmaisemiseen yhtiö on antanut suostumuksensa; 4) joka on tullut yleiseen tietoon; tai 5) jos siitä ei aiheudu yhtiölle haittaa.

10 luku. 1 §. Oma pääoma. Valiokunta ehdottaa 1. lakiehdotuksen 10 luvun 1 §:n 1 momentin muuttamista siten, että sana "taseessa" poistetaan, koska tästä vaatimuksesta on luovuttu vuoden 1998 kirjanpitolain uudistuksessa.

5 §. Toimintakertomus. Valiokunta ehdottaa 1. lakiehdotuksen 10 luvun 5 §:n 2 momenttiin uutta 4 kohtaa, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön

toimintakertomuksessa tulee aina olla tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen. Säännös on tarpeen, koska asunto-osakeyhtiön, joka kirjanpitolain perusteella jättää antamatta siinä tarkoitetun toimintakertomuksen, ei tarvitse antaa näitä tietoja kirjanpitolain perusteella edes liitetietoina. Pykälän 4—6 kohdat siirtyvät samalla 5—7 kohdiksi.

24 luku. Vahingonkorvaus. Valiokunta korostaa, että hallituksen esitys rakentuu hallituksen jäsenen vastuun osalta voimassa olevan oikeuden pohjalle eikä ehdotuksilla yleisesti ottaen pyritä korvausvastuun tiukentamiseen tai rajoittamiseen. Ehdotettujen muutosten voidaan katsoa parantavan vastuun ennakoitavuutta ja oikeusvarmuutta.

Tuottamusolettamasta ei ole säännöstä voimassa olevassa laissa, mutta ehdotusta vastaava nimenomainen säännös on osakeyhtiölain 22 luvun 1 §:n 3 momentissa. Osakeyhtiölain osalta tiedossa ei ole tilanteita, joissa vastuun olisi katsottu käytännössä tiukentuneen (laki tuli voimaan 1.9.2006). Ehdotus vastaa myös asiasta oikeuskirjallisuudessa esitettyä, ja sen voidaan katsoa vastaavan myös oikeuskäytäntöä.

Vastaavaa oletettamasaannoa ei sovelleta muihin korvausvastuun edellytyksiin, joten vahingonkärsijän on osoitettava vahingonkorvausvastuuta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti säännöksen tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkominen, vahinko ja sen määrä sekä syy-yhteys.

Asunto-osakeyhtiön johdon vastuuta verrattuna liiketoimintaa harjoittavan osakeyhtiön johtoon rajoittavat käytännössä olennaisesti asunto-osakeyhtiön rajoitettu toimiala, tärkeimpien toimintaa koskevien päätösten tekeminen yhtiökokouksessa ja yhtiökokouksen vahvistamasta talousarviosta aiheutuvat rajoitukset hallinnon järjestämiseen sekä se, että käytännössä osakkeenomistajat tietoisesti valitsevat hallitukseen kaltaisiaan maallikkojäseniä (s. 37).

Olettamasaännön soveltaminen ei käytännössä tiukenna yhtiön johdon vastuuta, koska oletettaman soveltamiseen johtavasta normin rikkomisesta voi olla esimerkiksi kunnossapitovas-

tuun osalta kysymys vain, jos kunnossapidon järjestämisestä koskevat vaatimukset perustuvat johdon tehtäviin kuuluvaan yhtiöjärjestykseen, yhtiön päätöksiin, viranomaisnormeihin tai sellaiseen vastaavissa yhtiöissä yleisesti noudatettuun, vakiintuneeseen sekä riittävän yksiselitteiseen käytäntöön, jota osakkeenomistajat voivat olettaa noudatettavan ilman yhtiön nimenomaisista päätöksistä. Olettamasääntöä ei siten sovelleta pelkästään sillä perusteella, että jälkikäteen arvioituna vahinko olisi voitu välttää kunnossapitotoimella.

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu tarvetta poiketa osakeyhtiölaissa omaksutusta vastuusääntelystä siten, että asunto-osakeyhtiölaissa ei säädettäisi tuottamusolettamasta. Tuottamusolettamasäännön jättäminen pois laista ei käytännössä muuttaisi juurikaan oikeustilaa, koska olettamasäännöstä säädetään yleisessä osakeyhtiölaissa ja oikeuskirjallisuudessa on jo nyt katsottu, että esimerkiksi normin rikkomisen vaikuttaa kaavailtua säännöstä vastaavasti todistustaakan jakautumiseen esimerkiksi silloin, kun vahingonkorvausta vaaditaan yhtiöoikeudellisen normin rikkomisen perusteella. Nykyistä oikeuskäytäntöä vastaavan tuottamusolettamasäännöksen puuttuminen vähentäisi asunto-osakeyhtiölain informatiivisuutta yhtiöissä toimivien maallikoiden kannalta. Olettamasäännöksen säätäminen on tarpeen myös sen selventämiseksi, että osakeyhtiöiden osalta kehittyvään oikeuskäytäntöön ja -kirjallisuuteen on syytä kiinnittää huomiota myös asunto-osakeyhtiössä.

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan 2 §:n osalta valiokunta korostaa, että osakas ei vastaa käyttämänsä itsenäisen urakoitsijan huolimattomuudesta, jos on urakoitsijaa valitessaan toiminut huolellisesti. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että rakennustyö suunnitellaan, sovitaan, toteutetaan ja valvotaan siten, ettei työstä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Jos osakkeenomistaja ei toimi näin, hän voi joutua vastuuseen myös oman sopimuskumppaninsa eli työn tehneen tahon aiheuttamista vahingoista, jos ne ovat syntyneet kunnossapito- ja muutos-

työtä koskevien määräysten, esimerkiksi hyvän rakennustavan, rikkomisen seurauksena. Osakkeenomistajan teettämästä työstä vahinkoa kärsineellä muulla osakkeenomistajalla tai yhtiöllä on oikeus saada vahingonkorvausta vahingonkorvauslain perusteella vahingon aiheuttaneelta taholta ja mahdollisesti tämän lain perusteella työn teettäneeltä osakkeenomistajalta, jos tämä on itse ollut huolimaton. Yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden työn teettäjän huolellisuutta arvioidaan kokonaisuutena, minä vuoksi urakoitsijan huolellinen valinta ei kaikissa tapauksissa poista työn teettäjän vastuuta.

Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan 3 §:n osalta valiokunta toteaa, että voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaista säännöstä yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuusta. Voimassa olevassa laissa ja sen viittaussäännöksen perusteella sovellettavassa aiemmassa osakeyhtiölaissa ei ole vastaavaa nimenomaista säännöstä. Aiemman osakeyhtiölain esitöiden mukaan osakkeenomistajan vastuuta koskevia säännöksiä sovellettaisiin myös sellaiseen yhtiökokouksen puheenjohtajaan, joka ei ole osakas (HE 27/1977 vp, s 111). Oikeuskirjallisuudessa yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuun perusteista on esitetty eri mielipiteitä ja niitä on pidetty epäselvinä.

Ehdotettu yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuu selkiyttää vallitsevaa oikeustilaa. Puheenjohtajan vastuu voisi perustua vain siihen, että päätöstä ei ole tehty oikeassa järjestyksessä tai että hän muuten on jättänyt täyttämättä puheenjohtajan lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan velvollisuuden, kuten laiminlyönyt pöytäkirjan laatimisen, allekirjoittamisen tai esillä pitämisen. Puheenjohtaja ei siten lähtökohtaisesti olisi vastuussa päätösten sisällöstä eli niiden aineellisesta oikeellisuudesta, esimerkiksi mahdollisesta yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuudesta.

Tuottamusta on luonnollisesti arvioitava eri tavoin erilaisten puheenjohtajien kohdalla. Puheenjohtajan asema voi olla eri tilanteissa huomattavan erilainen, kun toisiinsa verrataan esimerkiksi tehtävän yhtiökokouksessa vastaanot-

tavaa pienosakkeenomistajaa ja tehtävää toimeksiannosta suorittavaa asianajajaa. Säännös ei myöskään sulje pois sitä, ettei yhtiökokouksen puheenjohtaja voi olla vahingonkorvausvastuussa muullakin perusteella, esimerkiksi hänen ja yhtiön välille syntyneen toimeksiantosopimuksen perusteella.

Yhtiökokouksen puheenjohtajan velvollisuudet liittyvät ensi sijassa kokousmenettelyihin (esim. Airaksinen—Pulkkinen—Rasinaho, Osakeyhtiölaki II, s. 550 ja Savela, Vahingonkorvaus osakeyhtiössä, 2006, s. 222).

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen puheenjohtaja valitaan usein ilman ennakkovalmistautumista kokoukseen osallistuvien keskuudesta. Puheenjohtajan tehtävänä on kokouksen johtaminen ja kokouksen kulun pöytäkirjaaminen, mistä velvollisuuksista lakiin ehdotetaan erityissäännöksiä. Kokousasioiden valmistelu ei kuulu kokouksen puheenjohtajan tehtäviin, eikä puheenjohtajalta edellytetä päätösten pätevyyden yksityiskohtaiseen arviointiin tarvittavaa yhtiöoikeuden, rakentamisen tai kiinteistönpidon erityisosaamista. Näistä syistä puheenjohtajan velvollisuus päätösten sisällön lainmukaisuuden varmistamisen osalta yleensä rajoittuu sellaisten päätöksen pätevyyteen selvästi vaikuttavien seikkojen ilmoittamiseen yhtiökokoukselle, jotka maallikkopuheenjohtajankin pitäisi havaita kokoustilanteessa tai jotka ovat muuten puheenjohtajan tiedossa. Puheenjohtajalla voi olla pidemmälle menevä velvollisuus varmistaa päätösten sisällön lainmukaisuus esimerkiksi silloin, kun asianajaja toimii puheenjohtajana erillisen toimeksiannon perusteella.

Edellä 6 luvun 13 §:n kohdalla esitystä ehdotetaan muutettavaksi siten, että puheenjohtajan vastuun kannalta ongelmallisena pidetty 3 momentti poistetaan.

Uudet valtuutussäännökset (6 luvun 8 §) eivät vaikuta merkittävästi puheenjohtajan vastuuseen, koska edelleenkin vaaditaan, että valtuutettu osoittaa valtuutuksen luotettavalla tavalla. Nykyisinkin sallitaan valtuutus ilman muodollista valtakirjaa yhtiön rakennuksessa asuvien yhteisomistajien (esim. avio- tai avopari tai leski ja lapset) kohdalla, mikä ei ole ollut ongel-

mallista yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuun kannalta.

Ehdotetut esteellisyysäännökset (6 luvun 15 §) poikkeavat voimassa olevasta laista vain siten, että osakas olisi esteellinen myös silloin, kun päätetään vain hänen huoneistonsa kunnossapidosta tai uudistamisesta muista osakehuoneistoista poikkeavalla tavalla. Nimenomaista säännöstä ehdotetaan selvyiden ja lain johdonmukaisuuden vuoksi, koska voimassa olevankin lain mukaan osakas on esteellinen äänestämään hänen ja yhtiön välisestä sopimuksesta tai muusta oikeustoimesta.

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan 5 §:n osalta valiokunta toteaa, että käytännössä toiminnantarkastajan vastuu muodostuu useissa tapauksissa lievemmäksi kuin auktorisoidun tilintarkastajan tai nykyisen maallikkotilintarkastajan vastuu. Lievempi vastuu voi perustua muun muassa siihen, että toiminnantarkastuskertomus on tarkoitettu vain osakkeenomistajille, joiden on tiedettävä, että toiminnantarkastajalta vaadittavien tietojen ja kokemuksen ja toiminnantarkastuksen suorittamisen osalta lakiin ei ehdoteta yksityiskohtaisia vähimmäisvaatimuksia. Esityksen perusteluissa on käsitelty syitä, joiden vuoksi toiminnantarkastajan vastuun kaavamaista rajoittamista ei ole ehdotettu.

Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan 6 §:n osalta valiokunta toteaa, että ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevaa oikeutta. Nykyisin yhtiön velvollisuutena olevan kunnossapidon laiminlyönnistä tai kunnossapitokorjauksen epäonnistumisesta aiheutuvan vahingon korvaamiseen sovelletaan pääsääntöisesti vahingonkorvauslakia, jonka perusteella osakehuoneistossa ilmenevään esinevahinkoon liittyvä vuokratulon menetys, muu taloudellinen vahinko ja henkilövahinko voi tulla korvattavaksi. Ehdotuksen mukaan vahingon määrittelyyn ja syy yhteyteen sovelletaan yleisen vahingonkorvaus-oikeuden periaatteita.

Lakiehdotuksen mukaan yhtiön teettämästä työstä vahinkoa kärsineellä osakkeenomistajalla on oikeus saada vahingonkorvausta vahingonkorvauslain perusteella vahingon aiheuttaneelta

taholta ja mahdollisesti tämän lain perusteella työn teettäneeltä yhtiöltä, jos tämä on ollut huolimaton. Huolimattoman yhtiön korvattavaksi saattaa tulla myös esinevahinkoon nähden liitännäisiä vahinkoja, kuten osakkeenomistajan sijaisasumisesta syntyneet kustannukset, jos nämä ovat seurausta kunnossapitoa ja muutostyötä koskevien määräysten rikkomisesta. Vahingonkorvausoikeuden yleisistä periaatteista seuraa, että osakkeenomistajalle syntyvänä esinevahinkona pidetään myös hänen hallinnassaan olevan esineen vahingoittumista (s. 279).

Yleisen vahingonkorvausoikeudellisen periaatteen mukaan pykälän nojalla voi tulla korvattavaksi vain sellainen vahinko, joka on ollut yhtiön kohtuudella ennakoitavissa. Yhtiö ei siten joudu pykälän nojalla korvausvastuuseen esimerkiksi liikehuoneistoon liittyvistä vahingoista, jotka ovat täysin poikkeuksellisia ja yllättäviä.

24 luku. 8 §. Päätöksenteko yhtiössä. Valiokunta ehdottaa 1. lakiehdotuksen 24 luvun 8 §:n 2 momentin muuttamista siten, että toisen virkkeen poikkeussäännös koskee myös yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetun selvitysmiehen oikeutta nostaa kanne, koska asunto-osakeyhtiökin voidaan asettaa yrityssaneeraukseen.

2. lakiehdotus

6 §. Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin. Valiokunnan tietoon on tullut, että ennen 1.1.1992 yhtiöjärjestykseen on voitu ottaa sellainen osakkeen luovuttamista rajoittava määräys, joka poikkeaa uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta lunastuslausekkeesta niin paljon, että uuden lain mukaisten menettelysääntöjen soveltaminen voisi käytännössä johtaa siihen, ettei määräystä voida soveltaa. Valiokunta ehdottaa, että 2. lakiehdotuksen 6 §:n 2 ja 3 momenttia muutetaan siten, että tällaisten määräysten osalta myös lunastusmenettelyyn sovelletaan ennen uutta lakia voimassa olleita säännöksiä. Koska uuden lain tarkoituksena on selventää, yksinkertaistaa ja yhdenmukaistaa lu-

nastusmenettelyä, 2. lakiehdotuksen 6 §:n poikkeussääntöä tulee soveltaa vain, jos uuden lain soveltaminen johtaisi käytännössä yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuuteen.

Valiokunta ehdottaa pykälään lisättäväksi myös uuden 4 momentin, jossa on voimassa olevan 92 §:n 1 ja 3 momenttia vastaavat siirtymäsäännökset äänioikeudesta ennen voimassa olevan lain voimaantuloa perustetuissa yhtiöissä. Siirtymäsäännökset ovat tarpeen äänivaltasuhteiden säilyttämiseksi ennallaan näissä yhtiöissä.

9 §. Yhtiökokous. Valiokunta ehdottaa 2. lakiehdotuksen 9 §:n muuttamista lisäämällä pykälään aktiivisia taloyhtiöitä silmällä pitäen uusi momentti, jonka perusteella yhtiökokous voi lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sen voimaantuloa, tehdä uuden lain mukaisen päätöksen siten, että päätös tehdään uuden lain säännöksiä noudattaen ja pannaan täytäntöön uuden lain tultua voimaan. Tällaisen päätöksen moittimisen määräaika alkaa uuden lain voimaantulosta.

11 §. Tilintarkastus ja toiminnantarkastus. Valiokunta ehdottaa 2. lakiehdotuksen 11 §:n muuttamista siten, että jos yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun määräyksen perusteella ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiö ei ole velvollinen valitsemaan toiminnantarkastajaa. Lisäksi valiokunta ehdottaa pykälän muuttamista siten, että yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilintarkastuskertomuksen antamisen ajankohdasta koskevien määräysten sijasta sovelletaan tilintarkastuslain säännöksiä tilintarkastuskertomuksen antamisajankohdasta.

14 § Tilinpäätös ja toimintakertomus. Valiokunta ehdottaa, että 2. lakiehdotuksen 14 §:ää muutetaan siten, että yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilinpäätöksen laatimisen ajankohtaa koskevien määräysten sijasta sovelletaan kirjanpitolain säännöksiä tilinpäätöksen laatimisajankohdasta.

6. lakiehdotus

57 §. *Siirtymäsäännökset.* Valiokunta on tehnyt pykälään teknisen korjauksen.

9. lakiehdotus

51 f §. *Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus.* Valiokunta on tehnyt pykälään asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 12 §:n 4 momenttia vastaavan muutoksen.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

että 3.—5., 7.—8. sekä 10.—18. lakiehdotus hyväksytään muuttamattomina ja

1., 2., 6. ja 9. lakiehdotus hyväksytään muutettuina (Valiokunnan muutosehdotukset) ja

että hyväksytään yksi lausuma (Valiokunnan lausumaehdotus).

Valiokunnan muutosehdotukset**1.****Asunto-osakeyhtiölaki**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

I OSA**5 §****YLEISET PERIAATTEET, OSAKKEET JA YHTIÖVASTIKE***Lunastuslauseke***1 luku****Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet**

1—14 §
(Kuten HE)

2 luku**Osakkeet**

1—4 §
(Kuten HE)

(1 mom. kuten HE)

Lunastukseen sovelletaan seuraavaa:

(1—3 kohta kuten HE)

4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti *kahden viikon* kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;

5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle (*poist.*) kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;

(6 ja 7 kohta kuten HE)

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä (*poist.*) 2 momentin 1—3 ja 6 kohdassa säädetystä lunastuksen ehdosta *toisin sekä 2 momentin 4,5 ja 7 kohdassa säädettyä lyhyemmästä määräajasta.*

Kaikki samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet on kuitenkin lunastettava.

(4—8 mom. kuten HE)

6—14 §
(Kuten HE)

15 §

Luetteloiden julkisuus

(1—5 mom. kuten HE)

Jos maistraatti on määrännyt väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n perusteella osakkeenomistajaa koskevien tietojen luovutusrajoituksesta ja rajoituksesta on ilmoitettu yhtiölle, osakkeenomistajasta osakeluetteloon merkittyjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle sekä sellaiselle osakkeenomistajalle tai muulle, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

3 luku

Yhtiövastike

1—7 §
(Kuten HE)

8 §

Yhtiövastikkeen maksuperusteesta poikkeaminen ja perusteen muuttaminen

Yhtiövastikeperusteesta poikkeamisesta yhtiökokouksen päätöksellä säädetään 5 §:ssä ja 6 luvun 32 ja 33 §:ssä.

(2 mom. kuten HE)

II OSA

KUNNOSSAPITO JA MUUTOSTYÖT

4 luku

Kunnossapito

1 §
(Kuten HE)

2 §

Yhtiön kunnossapitovastuu

(1 mom. kuten HE)

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasui-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista (*poist.*). Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja *perusjärjestelmiä*, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään.

(4 mom. kuten HE)

3—10 §
(Kuten HE)

5 luku

Muutostyöt

1 §

Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

(1—3 mom. kuten HE)

Tämän luvun säännöksiä osakkeenomistajan suorittamasta muutostyöstä ei sovelleta sellaiseen muutostyöhön, joka on tehty ennen asunokauppalaissa (843/1994) tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymistä. (Uusi 4 mom.)

(5 ja 6 mom. kuten HE:n 4 ja 5 mom.)

2 ja 3 §
(Kuten HE)

4 §

*Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsitte-
ly*

(1 mom. kuten HE)

Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä. Saatuaan muutostyöilmoituksen on yhtiön tai toisen osakkeenomistajan viivytyksettä ilmoitettava muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle työn sallimisesta ja työtä koskevista ehdoista tai työn kieltämisestä taikka kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan. Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan on annettava ilmoitus kannastaan kirjallisesti, jos osakkeenomistaja niin pyytää. Kielteinen päätös on perusteltava.

5—9 §
(Kuten HE)

III OSA

**HALLINTO, TILINPÄÄTÖS JA VAROJEN
JAKAMINEN**

6 luku

Yhtiökokous

1 ja 2 §
(Kuten HE)

3 §

Varsinainen yhtiökokous

(1 mom. kuten HE)

Kokouksessa on esitettävä:

1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus; *(poist.)*

2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; *sekä*

3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat. *(Uusi)*

(3—5 mom. kuten HE)

4—12 §
(Kuten HE)

13 §

Äänimäärä

(1 ja 2 mom. kuten HE)
(3 mom. poist.)

14—31 §
(Kuten HE)

32 §

Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

(1 ja 2 mom. kuten HE)

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien lähtötason kerros. Osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Jos osakehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissien eri saapumistasoista, osakehuoneiston kerroksena pidetään ylempänä olevaa saapumistasoa. (Uusi)

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus kohdistuu.

33 §

Päätös muusta uudistuksesta

(1—3 mom. kuten HE)

(4 mom. poist.)

34—37 §
(Kuten HE)

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen1—28 §
(Kuten HE)

8 luku

Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan1—7 §
(Kuten HE)

9 luku

Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus1—11 §
(Kuten HE)

12 §

Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

(1—3 mom. kuten HE)

Toiminnantarkastajan on annettava osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiökokoukselle kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhtiölle olennaista haittaa. Toiminnantarkastaja saa muutoin ilmaista tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan,

1) josta toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain nojalla;

2) jonka viranomainen, tuomioistuin tai muu henkilö on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa;

3) jonka ilmaisemiseen yhtiö on antanut suostumuksensa;

4) joka on tullut yleiseen tietoon; tai

5) jos siitä ei aiheudu yhtiölle haittaa.

(5 mom. kuten HE)

13—16 §
(Kuten HE)

10 luku

Oma pääoma, tilinpäätös, toimintakertomus ja konserni

1 §

Oman pääoman lajit ja käyttö

Yhtiön oma pääoma jakautuu (*poist.*) sidottuun omaan pääomaan ja vapaaseen omaan pääomaan.

(2—5 mom. kuten HE)

2—4 §
(Kuten HE)

5 §

Toimintakertomus

(1 mom. kuten HE)

Toimintakertomuksessa on oltava:

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;
- 2) pääomalainoista pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko;
- 3) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat;
- 4) *tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen;*
- 5) *tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävä selvitys olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden;*
- 6) arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä, *sekä*
- 7) hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta.

6—10 §
(Kuten HE)

11 luku

Varojen jakaminen

1—8 §
(Kuten HE)

IV OSA

PERUSTAMINEN JA RAHOITUS

12 luku

Asunto-osakeyhtiön perustaminen

1—11 §
(Kuten HE)

13 luku

Osakeanti

1—18 §
(Kuten HE)

14 luku

Optio- ja muut erityiset oikeudet osakkeisiin

1—7 §
(Kuten HE)

15 luku

Osakepääoman korottaminen

1—4 §
(Kuten HE)

16 luku

Pääomalaina

1 ja 2 §
(Kuten HE)

V OSA

**OSAKEPÄÄOMAN ALENTAMINEN JA
OMAT OSAKKEET**

17 luku

Osakepääoman alentaminen

1—7 §
(Kuten HE)

18 luku

Yhtiön omat osakkeet

1—8 §
(Kuten HE)

VI OSA

**YHTIÖRAKENTEEEN MUUTTAMINEN JA
PURKAMINEN**

19 luku

Sulautuminen

1—19 §
(Kuten HE)

20 luku

Jakautuminen

1—19 §
(Kuten HE)

21 luku

Asumisyhteisömuodon muuttaminen

1—5 §
(Kuten HE)

22 luku

Yhtiön purkaminen

1—25 §
(Kuten HE)

VII OSA

SEURAAMUKSET JA OIKEUSSUOJA

23 luku

Päätöksen moite

1—4 §
(Kuten HE)

24 luku

Vahingonkorvaus

1—7 §
(Kuten HE)

8 §

Päätöksenteko yhtiössä

(1 mom. kuten HE)

Yhtiökokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle ei ole sitova, jos yhtiökokoukselle ei ole annettu olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja päätöksestä tai toimenpiteestä, joka on aiheuttanut vahingon ja joka on korvausvelvollisuuden perusteena. Päätös vastuuvapauden myöntämisestä ei sido yhtiön konkurssipesää *tai yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitettua selvittäjää*, jos yhtiö asetetaan konkurssiin *tai saneerausmenettely aloitetaan* hakemuksesta, joka tehdään kahden vuoden kuluessa päätöksestä.

9—11 §
(Kuten HE)

25 luku

Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusvelvollisuus

1 §
(Kuten HE)

26 luku

Riitojen ratkaiseminen

1—4 §
(Kuten HE)

27 luku

Rangaistussäännökset

1 ja 2 §
(Kuten HE)

VIII OSA

ERINÄISET SÄÄNNÖKSET

28 luku

Lain soveltaminen kiinteistöosakeyhtiöön ja muuhun osakeyhtiöön

1—4 §
(Kuten HE)

29 luku

Voimaantulo

1 §
(Kuten HE)

2.

Laki**asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1—5 §
(Kuten HE)

6 §

Vanhan lain soveltaminen eräisiin yhtiöjärjestyksen määräyksiin

(1 mom. kuten HE)

Jos osake on siirtynyt ennen uuden lain voimaantuloa, sovelletaan yhtiöjärjestyksessä olevaan lunastuslausekkeeseen vanhan lain säännöksiä. Uuden lain voimaantulon jälkeen siirtyvää osaketta koskevaan uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettuun yhtiöjärjestyksen lunastus-

lausekkeeseen sovelletaan uuden lain säännöksiä.

Jos osakkeen hankkimista rajoittava määräys on otettu *yhtiöjärjestykseen* ennen uuden lain voimaantuloa, on siihen sovellettava niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen uuden lain voimaantuloa. *Sama koskee muuta kuin uuden lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettua osakkeen luovuttamista rajoittavaa määräystä, joka on otettu yhtiöjärjestykseen ennen uuden lain voimaantuloa.*

Ennen 1 päivää maaliskuuta 1926 rekisteröityyn asunto-osakeyhtiöön ja uuden lain 1 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuun osakeyhtiöön sovelletaan 2 luvun 1 §:n ja 6 luvun 13 §:n sijas-

ta osakeyhtiölain (624/2006) 3 luvun 1, 3 ja 4 §:ää. Ennen vuotta 1992 rekisteröidyn yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevaa määräystä osakkeiden tuottamasta äänimäärästä sovelletaan 6 luvun 13 §:n 1 momentin estämättä. (Uusi)

7 ja 8 §
(Kuten HE)

9 §
Yhtiökokous

(1 ja 2 mom. kuten HE)

Yhtiö voi uuden lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sen voimaantuloa, tehdä uuden lain 6 luvun 32—35 §:ssä ja 37 §:ssä tarkoitetun päätöksen noudattaen uutta lakia. Jos päätös on ilmoitettava rekisteröitäväksi, ilmoitus voidaan tehdä ennen uuden lain voimaantuloa ja rekisteröidä siten, että päätös tulee voimaan samana päivänä kuin uusi laki. Muu päätös voidaan panna täytäntöön uuden lain tultua voimaan. (Uusi)
(3 mom. kuten HE:n 4 mom.)

10 §
(Kuten HE)

11 §

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Uuden lain toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan sellaisen tilikauden tarkastukseen, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastuslaissa (459/2007) tar-

koitettua tilintarkastajaa, yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otettujen tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevien määräysten perusteella yhtiön on valittava toiminnantarkastaja tai tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastaja ja tilintarkastusta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten katsotaan koskevan tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta. Jos yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun määräyksen perusteella yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiö ei ole velvollinen valitsemaan toiminnantarkastajaa. Yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilinpäätöksen laatimisen ajankohtaa koskevan määräyksen sijasta sovelletaan kirjanpitolain (1304/2004) 3 luvun 6 §:n säännöstä tilinpäätöksen laatimisajankohdasta.

12 ja 13 §
(Kuten HE)

14 §

Tilinpäätös ja toimintakertomus

Uuden lain 10 luvun 5—10 §:ää sovelletaan viimeistään siltä tilikaudelta, joka alkaa lain tultua voimaan. Yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilintarkastuskertomuksen antamisen ajankohtaa koskevan määräyksen sijasta sovelletaan tilintarkastuslain 15 §:n säännöstä tilintarkastuskertomuksen antamisajankohdasta.

15—23 §
(Kuten HE)

6.

Laki

tilintarkastuslain 57 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 13 päivänä huhtikuuta 2007 annetun tilintarkastuslain (459/2007) 57 §:n 3 momentti seuraavasti:

57 §

Siirtymäsäännökset

Tämän lain estämättä yhdistyksessä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan taikka KHT- tai HTM-yhteisön valintaan ja tällaisen tilintarkastajan suorittamaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuun tilintarkastukseen. Tämän lain estämättä asunto-osakeyhtiössä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan valintaan ja tällaisen tilintarkastajan suorittamaan 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuun

tilintarkastukseen niinä tilikausina, jotka alkavat ennen 1 päivänä heinäkuuta 2010. Vastavasti muussa ennen tämän lain voimaantuloa perustetussa yhteisössä tai säätiössä sovelletaan kumottavan lain säännöksiä muun kuin KHT- tai HTM-tilintarkastajan taikka KHT- tai HTM-yhteisön valintaan ja tämän suorittamaan tilintarkastukseen niinä tilikausina, jotka päättyvät viimeistään vuonna 2011.

Voimaantulosäännös
(Kuten HE)

9.

Laki**asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusyhdistyksistä 28 marraskuuta 1994 annetun lain (1072/1994) 4 §:n 1 momentti, 16 §:n 1 momentti, 17 ja 19 §, 7 luvun otsikko, 60, 76, 78 ja 81 §, sellaisena kuin niistä ovat 4 §:n 1 momentti ja 60 § osaksi laissa 466/2007, 16 §:n 1 momentti mainitussa laissa 466/2007, 19 § laissa / ja 81 § laeissa 128/2003 ja 629/2006, sekä lisätään lakiin uusi 51 a—51 f § seuraavasti:

4, 16, 17 ja 19 §
(Kuten HE)

7 luku

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

51 a—e §
(Kuten HE)

51 f §

Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

(1—3 mom. kuten HE)

Toiminnantarkastajan on annettava yhdistyksen jäsenen pyynnöstä yhdistyksen kokoukselle kaikki yhdistystä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhdistykselle olennaista haittaa. Toiminnantarkastaja saa muutoin ilmaista tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan,

1) josta toiminnantarkastajan on ilmoitettava tai lausuttava lain nojalla;

(5 mom. kuten HE)

2) jonka viranomainen, tuomioistuin tai muu henkilö on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa;

60, 76, 78 ja 81 §
(Kuten HE)

3) jonka ilmaisemiseen yhdistys on antanut suostumuksensa;

Voimaantulosäännös
(Kuten HE)

4) joka on tullut yleiseen tietoon; tai

5) jos siitä ei aiheudu yhdistykselle haittaa.

Valiokunnan lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, että hallitus huolehtii siitä, että yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien käytettävissä on in-

ternetpohjainen palvelu, jonka avulla yksittäinen yhtiö ja sen osakkaat voivat helposti selvittää, miten hissien jälkiasennuksen kustannukset jakautuvat rahamääräisesti kyseisessä yhtiössä.

Helsingissä 24 päivänä marraskuuta 2009

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Susanna Huovinen /sd
vpj. Pentti Tiisanen /vas
jäs. Christina Gestrin /r
Timo Heinonen /kok
Rakel Hiltunen /sd
Timo Juurikkala /vihr
Antti Kaikkonen /kesk
Timo Kaunisto /kesk

Timo Korhonen /kesk
Merja Kuusisto /sd
Markku Laukkanen /kesk (osittain)
Tapani Mäkinen /kok
Janne Seurujärvi /kesk
Tarja Tallqvist /kd
Pauliina Viitamies /sd
Anne-Mari Virolainen /kok.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.