

## YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 7/2010 vp

### Hallituksen esitys laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 ja 34 §:n muuttamisesta

#### JOHDANTO

##### *Vireilletulo*

Eduskunta on 6 päivänä huhtikuuta 2010 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 ja 34 §:n muuttamisesta (HE 23/2010 vp).

##### *Asiantuntijat*

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö

- päälakimies Jaana-Maarit Huuhka, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
- lakimies Anna-Liisa Varala, Suomen Kiinteistöliitto ry
- kehityspäällikkö Heikki Kauranen, Suomen Isännöintiliitto ry.

Lisäksi valiokunta on saanut seuraavien tahojen kirjalliset lausunnot:

- Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
- Vuokralaisten Keskusliitto ry

#### HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi uutta asunto-osakeyhtiölakia siten, että hissien jälkiasennuksen kustannuksista voidaan kokonaan vapauttaa sellaiset muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettut osakehuoneistot, jotka eivät hyödy hissistä edes osakkeiden arvonnousun muodossa. Tällainen tilanne on esimerkiksi yhtiössä, jossa hissi rakennetaan kerrostaloon, jonka katusosassa on liikehuoneistoja ja autotalleja ja ylemmissä kerroksissa on asuinhuoneistoja. Ehdotus perustuu asunto-osakeyhtiölain säätämiseen johtaneesta hallituksen esityksestä ja eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnöstä ilme-

nevään tavoitteeseen. Käytännössä on ilmennyt, että muuta kuin asuinhuoneistoa koskevan nimenomaisen säännöksen puuttuminen johtaa epäselvyyteen hissien jälkiasennusta koskevan päätöksen tekemisessä yhtiössä, jossa on eri käyttötarkoituksiin varattuja huoneistoja.

Lisäksi ehdotetaan voimassa olevaa lakia vastaavasti, että tuomioistuimen päätökseen perustuvaa yhtiöjärjestyksen muutosta noudatetaan heti, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

## VALIOKUNNAN KANNANOTOT

### *Perustelut*

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

Lakiehdotuksen tarkoituksena on selventää asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 4 momenttia siten, että hissien jälkiasentamisen kulujen kattamiseksi perittävän vastikkeen maksuvelvollisuudesta voidaan kokonaan vapauttaa sellaisen pääsisäännöksen tasolla olevan tiettyyn käyttötarkoitukseen varatun huoneiston, esimerkiksi autotallin tai liikehuoneiston, omistaja, joka ei saa etua hissistä edes osakehuoneistonsa arvon nousun muodossa. Pykälän sanamuodon tarkistaminen on tarpeen, koska käytännössä on ilmennyt, että muun käyttötarkoituksen huoneistoja koskevan nimenomaisen viittauksen puuttuminen voi johtaa epäselvyyteen hissien jälkiasennusta koskevan päätöksen tekemisessä. Valiokunta viitaten pykälän perustelujen osalta kokonaisuudistusta koskevaan mietintöönsä YmVM 10/2009 vp sekä hallituksen esityksen 24/2009 vp yksityiskohtaisiin perusteluihin toteaa, että tämä oli tuolloin tavoitteena ja myös valiokunnan näkemys. Hallituksen esityksen ja valiokunnan mietinnön perusteluita esimerkiksi arvon nousun käsitteestä tulee siten soveltaa säännöksen tulkintaan.

Valiokunta esittää tässä yhteydessä myös voimaantulon tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta koskevaa tarkistusta, joka on osoittautunut tarpeelliseksi lainsäätäjän tarkoituksen selventämiseksi. Valiokunta ehdottaa asunto-osakeyhtiölain voimaantulon annettua lain (1600/2009 vp) 11 §:n muuttamista siten, että myös sellainen suurempi asunto-osakeyhtiö, joka on velvollinen valitsemaan KHT- tai HTM-tilintarkastajan asunto-osakeyhtiölain tai tilintarkastuslain perusteella, voi valita toiseksi tarkastajaksi toiminnantarkastajan ilman, että yh-

tiöjärjestystä muutetaan. Voimaantulon nykyinen 11 §:n säännös soveltuu yhtiöön, joka ei ole lainkaan velvollinen valitsemaan KHT- tai HTM-tilintarkastajaa tilintarkastuslain tai asunto-osakeyhtiölain perusteella. Käytännössä on yleistä, että tilintarkastusvelvollisen yhtiön (vähintään 30 huoneistoa) yhtiöjärjestyksessä määrätään kahdesta tilintarkastajasta, jotka yleensä valitaan siten, että toinen heistä on KHT- tai HTM-tilintarkastaja ja toinen maallikotilintarkastaja.

Valiokunnan ehdottama muutos on tarpeen mainitun hyväksyttävien käytännön jatkamiseksi ilman, että yhtiöille aiheutuu yhtiöjärjestyksen muutoksista tarpeettomia kuluja. Käytännössä tällaisia asunto-osakeyhtiöitä on arviolta 10 000—15 000 kappaletta. Muutos vastaa sisällöllisesti sitä, mitä hallituksen esityksessä uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi (HE 24/2009 vp) ja asiaa koskevassa valiokunnan mietinnössä tarkoitetaan. Lain sanamuodon muuttaminen on tämän selventämiseksi kuitenkin tarpeen. Valiokunta toteaa, että 11 §:n toisessa virkkeessä "lailla" tarkoitetaan tässä yhteydessä sekä uutta asunto-osakeyhtiölakia että tilintarkastuslakia.

Valiokunta ehdottaa lisäksi voimaantulon 3 §:n kumoamista, koska pykälä on jäänyt erehdyksessä voimaantulolakiin valiokunnan muutettua hallituksen esitystä tältä osin edellä mainitussa mietinnössään. Pykälä voidaan tarpeettomana poistaa, koska kunnossapitovastuu hanoista on säilytetty taloyhtiöllä hallituksen esityksestä poiketen.

### *Päätösehdotus*

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

*että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana ja*

*että hyväksytään uusi 2. lakiehdotus (Valiokunnan muutosehdotukset).*

*Valiokunnan uusi lakiehdotus*

2.

**Laki**

*asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta annetun lain muuttamisesta*

*Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
kumotaan asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta 22 päivänä joulukuuta 2009 annetun lain (1600/2009) 3 § ja  
muutetaan 11 § seuraavasti:*

11 §

*Tilintarkastus ja toiminnantarkastus*

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

ta. Vastaavasti toiminnantarkastajan voi valita toiseksi tarkastajaksi yhtiö, joka on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan ja jonka yhtiöjärjestykseen on otettu ennen tämän lain voimaantuloa määräys useammasta tilintarkastajasta. 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 (1336/1997) 3 luvun 6 §:n säännöstä tilinpäätöksen laatimisajankohdasta.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

**YmVM 7/2010 vp — HE 23/2010 vp**

Helsingissä 18 päivänä toukokuuta 2010

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

|      |                       |                            |
|------|-----------------------|----------------------------|
| pj.  | Susanna Huovinen /sd  | Markku Laukkanen /kesk     |
| vpj. | Pentti Tiusanen /vas  | Tapani Mäkinen /kok        |
| jäs. | Timo Heinonen /kok    | Sanna Perkiö /kok          |
|      | Timo Juurikkala /vihr | Janne Seurujärvi /kesk     |
|      | Antti Kaikkonen /kesk | Tarja Tallqvist /kd        |
|      | Timo Kaunisto /kesk   | Pauliina Viitamies /sd     |
|      | Timo Korhonen /kesk   | Anne-Mari Virolainen /kok. |
|      | Merja Kuusisto /sd    |                            |

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.