

18.8.2016

Oikeusministeriö
oikeusministerio@om.fi

Viite: Lausuntopyyntö : OM 32/41/2015

LAUSUNTO OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOSTARPEIDEN ARVIOMUISTIOSTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa yksilöidystä arviomuistiosta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 26 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä. Jäsenistöstä kiinteistöosakeyhtiöitä on yli 1 200.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 10 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausuntomme arviomuistiosta

Arvioimme arviomuistiassa esitettyjen ehdotusten vaikutukset ennen kaikkea osakeyhtiölakia soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta.





18.8.2016

3.1.5 Osakkeiden luovutus- ja hankintaehtoja koskevien rajoitusten poistaminen tai vähentäminen (3 luvun 6 §, 15 luvun 10 §, 16 luvun 13 §, 17 luvun 13 ja 18 luvun 1 §)

Voimassa olevan lain perusteella voidaan yhtiöjärjestyksessä rajoittaa oikeutta luovuttaa ja hankkia osake **ainoastaan** lunastuslausekkeella sekä suostumuslausekkeella. Nyt ehdotetaan, että luovutus- ja hankintaehtoja koskeva 3 luvun 6 §:n rajoitus poistetaan, tarkoittaen että myös muunlaisia rajoituksia jatkossa sallitaan otettavaksi yhtiön yhtiöjärjestykseen. Pidämme tätä muutosehdotusta erittäin hankalana keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kannalta.

Keskinäisten kiinteistöosakkeiden ominaispiirrehän on, että jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö muistuttaa hyvin läheisesti asunto-osakeyhtiötä.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ei kuitenkaan voida ottaa muuta varsinaista omistusoikeuden siirron rajoitusta kun lain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu lunastuslauseke. Suostumuslausekeen sallittavuus luovutusrajoituksena on arvioitu aikaisempaa asunto-osakeyhtiölakia valmisteltaessa. Silloin katsottiin, että suostumuslausekkeiden salliminen asunto-osakeyhtiössä voisi johtaa osakkeiden luovuttamista vaikeuttaviin mielivaltaisiiin ratkaisuihin. Lisäksi oli syytä olettaa, että suostumuslausekkeiden salliminen asunto-osakeyhtiössä voisi johtaa tilanteisiin, joihin luovuttaja ja ostaja eivät voi varautua ja että tällainen tilanne voisi vaikeuttaa yhtiön hallintoa ja muutenkin huonontaa osakkeenomistajien välisiä suhteita.

Koska keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö muistuttaa hyvin läheisesti asunto-osakeyhtiötä ja koska tähän yhtiömuotoon soveltuu huonosti erilaiset luovutusrajoitukset, pidämme arviomuistiossa ehdotettua muutosta keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta huonona.

Kiinteistöliitto ehdottaakin, ettei muita luovutusrajoituksia kun lunastusrajoitus sallittaisiin keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta. Lisäksi ehdotamme, että osakeyhtiölain lunastusmenettelyä koskevien olettasäännösten soveltamisala laajennetaan koskemaan myös yhtiöitä, joiden yhtiöjärjestykseen on otettu osakkeen luovuttamista tai hankkimista rajoittava määräys ennen 1.3.1979.





18.8.2016

Samalla tulisi nähdäksemme säätää, onko aikaisemmin ns. piilomitättömyyden takia mitättömäksi muuttunut, mutta yhtiöjärjestyksessä edelleen oleva yhtiöjärjestysmääräys jälleen voimassa vai ei.

Piilomitättömyys liittyy oikeustapauksiin KKO 1984 II 170 ja KKO 1992:8. Kumpikin tapauksista koski tilannetta, jossa lunastuslauseketta oli muutettu, mutta lauseke ei muutoksen jälkeen vastannut uuden lain pakottavia säännöksiä. Korkein oikeus katsoi lunastuspykälän kummassakin tapauksessa kokonaisuudessaan mitättömäksi. Oikeuskäytäntö on relevanttia myös osakeyhtiölakia soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta.

Tulkinnanvaraista siis on, voisiko sinänsä nykyisin voimassa olevan lain (OYL) mukainen yhtiöjärjestysmääräys tulla sovellettavaksi siitä huolimatta, että lunastuslauseke on aiemman lain ja viitatus oikeuskäytännön perusteella katsottava mitättömäksi. Kiinteistöliitto pitää perusteltuna tulkintatilanteen ratkaisemista lain säännöksin.

3.1.11 Yksityisen osakeyhtiön purkaminen (20 luku)

Yksityisille osakeyhtiöille ehdotetaan vaihtoehtoinen kevennetty purkumenettely. Perusteluksi on yhtiön perustamisen helpottaminen (yritystoiminnan aloittaminen yhtiömuodossa ja yritystoiminnan muuttaminen yhtiömuotoon) siten, että helpotetaan myös yhtiön purkamista.

Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, joka lähemmin muistuttaa asunto-osakeyhtiötä kuin voittoa tavoittelevaa yritystä, soveltuu kevennetty menettely erittäin huonosti.

Itse asiassa jo voimassa olevassa osakeyhtiölaissa olevat säännökset yhtiön purkamisesta ovat keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kannalta liian lievät. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön purkaminen edellyttää yksimielisen yhtiökokouspäätöksen lisäksi muiden osakkaiden suostumukset (AOYL 6:37 §). Osakkaiden suostumusvaatimuksesta voidaan poiketa ainoastaan, jos yhtiön toiminnan jatkaminen tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa ja osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat päätökseen. Voimassa oleva osakeyhtiölaki ei edellytä osakkaiden suostumuksia purkamiseen. Mielestämme osakeyhtiölain päätöksentekomenettely on liian lievä ja asunto-osakeyhtiölain säännökset yhtiön purkamisesta soveltuvat huomattavasti paremmin keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön. Katsomme, että osakkaiden suostumukset tulee edellyttää, koska yhtiössä ovat osakkaiden hallinnassa olevia tiloja. Kyse ei siten





18.8.2016

ole yksinomaan rahallisesta arvosta vaan purun yhteydessä myös käyttö- ja hallintaoikeus tilaan (esim. asunto) menetetään. Purussa yhtiön varat jaetaan omistuksen suhteessa. Varojenjaossa ei huomioida esimerkiksi osakehuoneistojen kuntoa tai muita osakkeiden arvoon vaikuttavia huoneistokohtaisia eroavaisuuksia.

3.1.12 Yhtiön yhtiöoikeudellinen vahingonkorvausvastuu ja vastuun samastus (22 luku)

Arviomuistiossa todetaan, että vastuun samastuksen kehitystä tullaan oikeuskäytännössä seuramaan ja ettei tällä vaalikaudella ole säädöshanketta.

Kiinteistöliitto kuitenkin pitää välttämättömänä osakeyhtiölain vahingonkorvausvastuuta koskevien säännösten täydentämistä yhtiön yhtiöoikeudellista vastuuta koskevilla säännöksillä keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla. On tärkeää, että yhtiöoikeudelliset vastuuperusteet ilmenevät selkeästi laista.

Nimenomaan asunto-osakeyhtiölain soveltamisalan ulkopuolelle jäävissä keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä on jouduttu pohtimaan yhtiön aiheuttamien vahinkojen korvausperustetta ja nykyinen tilanne on keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta ongelmallinen. Yhtiön vastuun sääntely osakeyhtiölaissa on tarpeen yhtiöoikeudellisen korvausvastuun ja vahingonkorvauslakiin perustuvan korvausvastuun suhteen selventämiseksi.

3.2.3 Sähköinen osake- ja osakeluettelopalvelu yksityisille osakeyhtiöille (3 luvun 15 §)

Sähköisen asunto-osakerekisterin hanke on valittu valtion yhdeksi kärkihankkeeksi ja selvitystyö on käynnistymässä.

Osakeyhtiölaki mahdollistaa sen, että yksityinen osakeyhtiö liittyy osakkeet arvo-osuusjärjestelmään vapaaehtoisesti. Tämä mahdollisuus koskee myös siis osakeyhtiölakia soveltavia keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä. Harkittaessa OYL:n muutostarvetta, tulee Kiinteistöliiton mukaan ottaa sähköisen asunto-osakerekisterihankkeen eteneminen johtopäätöksineen. Jos sähköinen arvo-osuusjärjestelmä tulee pakolliseksi AOYL:a soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla, tulee tietysti punnita vastaavaa velvoitetta OYL:a soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla.





18.8.2016

Kiinteistöliitto muistuttaa, että osassa keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä on myös asuntojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Kyse ei siten läheskään aina ole yksinomaan ”liikekiinteistöistä”. Samoin osakekannan omistus voi olla ja usein onkin useamman osakkeenomistajan käsissä. Asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaja ei välttämättä edes tiedosta ostavansa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön eikä asunto-osakeyhtiön osakkeita. Tilanne, jossa vain osa keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä kuuluisi lain velvoittamana sähköiseen arvo-osuusjärjestelmään, on omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä.

Lausuntomme muista osakeyhtiölain muutostarpeista

Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt vastaavat hallinnollisesti ja toiminnaltaan toisiaan. Sillä, soveltuuko yhtiöön osakeyhtiölaki vai asunto-osakeyhtiölaki on kuitenkin yhtiön ja sen osakkaiden kannalta olennainen merkitys. Osakeyhtiölakia soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla on kriittistä, että yhtiöjärjestykseen on otettu mm. vastikkeen maksamista, osakkaan muutostyöoikeutta, kunnossapitovastuunjakoa sekä hallintaanottoa koskevat säännökset. Näitä koskevia säännöksiä ei sisälly osakeyhtiölakiin.

Osakeyhtiölakia soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta yllä viitatus kriittiset yhtiöjärjestyksensä määräykset ovat usein tulkinnanvaraisia, puuttelisia tai puuttuvat jopa kokonaan.

Näin ollen Kiinteistöliitto ehdottaakin, että osakeyhtiölakia soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta säädettäisiin olettama ainakin seuraavien asunto-osakeyhtiölain säännösten soveltamisesta:

- Kunnossapito (4 luku)
- Muutostyöt (5 luku)
- Yhtiövastike (3 luku, 6 luku 34.1§ ja 35.2§)
- Hallintaanotto (8 luku)

Kiinteistöliitto osallistuu mieluusti osakeyhtiölakimuutosten mahdolliseen jatkovalmisteluun.





18.8.2016

Annamme tarvittaessa lisätietoja asiasta.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jenni Hupli
päälakimies, VT

Kristel Pynnönen
apulaispäälakimies, OTM



Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net