

Asia: VN/25642/2023

## **Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö**

### **1. Yleiset kommentit**

#### **Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä**

Isännöintiliiton edustaja on ollut työryhmän jäsenenä mukana valmistelemassa muutosesityksiä. Yleisesti esitykset ovat kannatettavia ja tarpeen useiden käytännön ongelmatilanteiden ratkaisemisen kannalta.

Osa esityksistä on hyvin yksityiskohtaisia, ja siten on aiheellista pohtia niiden tarkoituksenmukaisuutta. Esitysten taustalla ovat kuitenkin asunto-osakeyhtiölain ja muun lainsäädännön käytännön soveltamisessa ilmenneet haasteet, epäselvyydet ja tulkintaerimielisyydet, joiden ratkaisemiseen esitetyillä muutoksilla pyritään.

### **2. Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)**

#### **Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta**

Lyhytvuokraukseen liittyvät muutosesitykset asunto-osakeyhtiölakiin ovat kannatettavia ja mahdollistavat nykyistä paremmin puuttumisen lyhytvuokrauksen ongelmatilanteisiin. Muutokset toivottavasti myös ohjaavat toimintaa siihen suuntaan, että yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille aiheutuvat haitat pyritään nykyistä aktiivisemmin minimoimaan vuokraustoimintaa harjoittavien toimesta.

Kokonaisuudessaan asunto-osakeyhtiölain säännökset eivät Isännöintiliiton näkemyksen mukaan kuitenkaan riitä ratkaisemaan keskeisiä lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyviä kysymyksiä. Rakentamislain valmisteilla oleva muutos ei ole keväällä 2025 toteutetulla lausuntokierroksella käyneessä muodossaan riittävä tai toimiva kokonaisuus. Mikäli ratkaisu perustuu majoitusvuorokausimäärän rajoittamiseen, lain vastaisen toiminnan tehokas valvonta ei ole esityksen puitteissa käytännössä mahdollista, eikä tällä hetkellä voimassa olevan sääntelynkään. Kukaan ei pysty arvioimaan, saati varmuudella laskemaan todellista majoitusvuorokausien lukumäärää ilman esimerkiksi majoitustoiminnan harjoittajan rekisteröitymisvelvollisuutta ja viranomaisen tiedonsaantioikeutta majoitusvuorokausien lukumäärästä. Toiminnanharjoittajalla itsellään ei ole mitään intressiä ilmoittaa viranomaiselle oikeita tietoja majoitusvuorokausien

määrästä, jos niitä on laissa säädettyä enemmän. Rakentamislain asiaa koskevan säännöksen on oltava selkeä, ja siihen on yhdistettävä mahdollisuus tehokkaaseen valvontaan ja riittäviin sanktioihin, mikäli lain vastaista toimintaa harjoitetaan.

Isännöintiliitto on kannattanut AOYL 8:2 hallintaanottooperusteiden kolmanteen kohtaan lisättäväksi perusteeksi rakennusluvan vastaisen käytön. Se toisi taloyhtiölle mahdollisuuden puuttua huoneistossa harjoitettuun toimintaan silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on katsonut käytön olevan rakennusluvan vastaista ja määrännyt rakentamislain pakkokeinojen mukaisen velvoitteen ja uhkasakon myös taloyhtiölle. Jäänee riippumaan rakentamislain muutoksen lopullisesta sisällöstä, onko tällainen asunto-osakeyhtiölain muutos tarpeellinen lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyn toimivuuden kannalta.

Vuokranantajaosakkaan velvollisuus myötävaikuttaa vahinkotilanteiden selvittämiseen ja luovuttaa vuokralaista koskevia tietoja yhtiölle on erittäin tärkeä lisäys. Tällä hetkellä selkeän tietojen luovuttamiseen velvoittavan säännöksen puuttuessa tietosuoja koskevan sääntelyn tulkinnot ovat voineet käytännössä estää tietojen luovuttamisen kokonaan, eikä taloyhtiöllä ole ollut edellytyksiä kaikissa tilanteissa selvittää, kuka huoneistoa on vahinkotilanteessa käyttänyt. On syytä kuitenkin huomioida, että ulkomailta saapuvien lyhytaikaisten majoittujien osalta vahingonkorvauksen vaatiminen voi olla taloyhtiön kannalta niin riskialtista, kallista ja työlästä, että tosiasiaassa vahingonaiheuttajaa ei näissä tilanteissa saada vastaamaan aiheutetusta vahingosta.

### 3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

### 4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

Vastikeperusteen muuttaminen enemmistöpäätöksellä (ilman suostumuksia) käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on yksi lisäkeino, joka parantaa taloyhtiön mahdollisuuksia sopeutua tilojen käyttötarpeiden muuttumiseen. Tilojen jääminen tyhjilleen ja vastikkeiden maksamisen laiminlyönti lisää merkittävästi riskiä taloyhtiön pysyviin maksuvaikeuksiin ajautumisesta erityisesti niissä tilanteissa, joissa esimerkiksi liiketilan osuus koko yhtiön vastikkeiden maksamisesta on suuri. Isännöintiliiton kokemusten mukaan tällaisten tilojen omistajalla on suuri houkutus myydä osakkeet nimellisellä kauppahinnalla taholle, jolla ei ole aikomustakaan maksaa vastikkeita jatkossa yhtiölle.

### 5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

Selvitystilaa sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttamista koskeva sääntely muodostuu koko ajan tärkeämmäksi keinoksi ajaa sellaisen yhtiön toiminta hallitusti alas, jonka toimintaa ei syystä tai toisesta haluta tai pystytä pitkällä tähtäimellä jatkamaan. Perusteluissa kuvatulla tavalla päätöksen tekemisen pitää olla mahdollista myös niissä tilanteissa, joissa kiinteistölle ja rakennukselle ei ole vielä löytynyt ostajaa, vaan menettelyn aikana sellainen pyritään löytämään. Esitetty muutos keventää päätöksen tekemiseen liittyvää selvitysten teettämisvelvollisuutta.

Tulevaisuudessa tulee Isännöintiliiton arvion mukaan olemaan tarvetta myös sille, että enemmistöpäätöksellä yhtiö voidaan 6:37§:ssä tarkoitetulla tavalla asettaa selvitystilaan ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Yhä useammin tulee vastaan tilanteita, joissa yhtiö on ajautumassa vakaviin ongelmiin vastikkeiden maksamattomuuden vuoksi. Osakkeenomistajien suostumusta ei aina saada yhtiön kannalta kriittisiinkään päätöksiin osakkeenomistajan passiivisuuden vuoksi, tai esimerkiksi sen vuoksi, että huoneiston omistaja on kaupparekisteristä poistettu osakeyhtiö tai muu yhteisö tai kuolinpesä, joka ei pysty suostumustaan antamaan osakkaiden ikääntymisen tai muiden syiden takia. Osakkeiden ollessa täysin tai lähes arvottomia, osakkeet on saatettu luovuttaa taholle, jolla ei ole aikomustakaan hoitaa maksu- tai muita velvoitteitaan, tai ei muuten ole intressiä toimia yhtiössä millään tavoin aktiivisesti.

## 6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

Asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteet ovat suuressa mittakaavassa vielä harvinaisia, mutta Isännöintiliiton näkemyksen mukaan ne tulevat lähivuosina lisääntymään. Asunto-osakeyhtiölaissa on näin ollen tarpeen esitetyllä tavalla huomioida asuinrakennusten muista konkurssitilanteista poikkeavat tarpeet ja selkiyttää sitä, millä aikataululla konkurssiin asettamisen jälkeen osakkeenomistajan ja tämän vuokralaisen oikeus huoneiston hallintaan ja maksuvelvollisuus päättyy. Lisäksi on perusteltua, että konkurssiin asettamista koskevan varsin laajakantoisen päätöksen tekee asunto-osakeyhtiössä ensisijaisesti yhtiökokous.

## 7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä selkiyttää osakehuoneistoon pääsyä koskevaa sääntelyä. Viitaten 5. kohdassakin mainittuun osakkeenomistajan passiivisuuteen tai tavoittamiseen liittyviin ongelmiin, on käytännössä usein vaikeaa saada sovittua käyntiä huoneiston omistajalle tai haltijalle sopivana aikana. Tällöin joudutaan aina tapauskohtaisesti harkitsemaan yhtiön oikeutta hoitaa lakisääteiseen kunnossapitovastuuseen liittyvät toimenpiteet huoneistossa. Yhtiön edustajan on huomattavasti helpompi vedota lain säännökseen oikeudesta käydä huoneistossa myös ilman aktiivista sopimista osakkaan tai asukkaan kanssa, mikäli tämä ei reagoi käyntiä koskeviin ilmoituksiin. Lain perusteluissa voisi ottaa vielä paremmin kantaa myös osakkaan velvollisuuteen mahdollistaa yhtiön edustajan pääsy huoneistoon avaamalla turva- tai muu lukko, johon yhtiöllä ei ole avainta, sekä

seuraamuksista, jos pääsy huoneistoon kuitenkin tosiasiaassa estetään tai sitä hankaloitetaan kohtuuttomasti.

Kannatamme esitystä täydentää hallintaanoton perusteita siten, että ne mahdollistavat nykyistä paremmin puuttumisen yhtiöissä ilmeneviin merkittäviin häiriötilanteisiin. Nykyisten häiriöihin liittyvien hallintaanottooperusteiden (häiritsevä elämä huoneistossa ja järjestyksrikkomukset) väliin jää katvealue, joka ei mahdollista hallintaanottopäätöksen tekemistä esimerkiksi silloin, jos vuokralaisen vieraat aiheuttavat toistuvasti häiriöitä ja vahinkoa yhtiön yhteisissä tiloissa. Häiriötilanteet ovat lisääntyneet, joten puuttumisen mahdollisuuksien on oltava riittävän kattavat ongelmatilanteiden ratkaisemista varten. Vastaavaa sääntelyä ehdotetaan lisättäväksi myös asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin, ja on perusteltua, että hallintaanottooperusteet ja vuokrasopimuksen purkuperusteet vastaavat sisällöllisesti toisiaan voimassa olevia säännöksiä vastaavasti.

Kannatamme myös esitystä lisätä hallintaanottooperusteisiin säännös, jonka perusteella voidaan puuttua tilanteisiin, joissa ei noudateta sitä, mitä terveyden säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Vastaava säännös on jo nykyisellään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa liittyen vuokrasopimuksen purkuperusteisiin.

## 8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

## 9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

## 10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä. Jos lunastuksen mahdollisuus halutaan ylipäänsä laissa säilyttää, on tärkeää, ettei sääntelyä pysty kiertämään keinotekoisesti murto-osan luovuttamisella. Lisäksi on erittäin tärkeää käytännön soveltamisen kannalta, että lunastusmenettelyn osapuolten ja taloyhtiön velvoitteita koskevat säännökset ovat mahdollisimman selkeitä. Vain lunastushinnan maksaneiden osallistuminen arvontaan vähentää merkittävästi menettelyyn liittyviä epäselvyyksiä ja varmistaa sen, että arvontaan osallistuvat vain ne, jotka aidosti pystyvät lunastamaan osakkeet.

## 11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta**

Kannatamme esitystä. Isännöintiliitto on havainnut, että huoneistotietojärjestelmää koskevien säännösten laatimisessa ei ole riittävästi huomioitu sitä keskeistä muutosta, mikä tapahtuu, kun

osakeluettelon ja kaikkien omistajaa koskevien tietojen ylläpito siirtyy taloyhtiöltä Maanmittauslaitokselle. Viranomaisen tietojen luovuttamista koskevat säännökset eivät voi rajoittaa kyseessä olevan yhtiön omaa oikeutta saada kattavia tietoja osakkeenomistajistaan. Yhtiön toiminnan kannalta ei ole mahdollista toimia tilanteessa, jossa tällaisia tietoja ei saada. Tarkoitus ei ole ollut lainsäätämisen yhteydessä estää tai rajoittaa taloyhtiön tietojen saantia, mutta näin on käytännössä vaikuttanut kuitenkin käyvän.

Ongelmia HTJ:n (MML) osakkeenomistajia koskevien tietojen saatavuudessa on alusta alkaen ollut turvakieltoa ja muuta osoitteenluovutuskieltoa koskevasta sääntelystä sekä siihen liittyvistä viranomaisen tulkinnoista johtuen. Alun perin huoneistotietojärjestelmään siirtymisen jälkeen MML ei ole luovuttanut taloyhtiölle lainkaan tietoa osakkeenomistajista, joilla on AOYL 2:15.5 tarkoitettu turvakielto tai muu osoitteenluovutuskielto. Tulkinta on tämän jälkeen lieventynyt, ja taloyhtiö saa tällä hetkellä tiedon tällaisen henkilön nimestä siinä yhteydessä, kun uuden omistajan kirjaaminen ilmoitetaan taloyhtiölle viestillä. Nimitieto ja mahdollinen osakkaan MML:lle ilmoittama turvallinen yhteystieto välitetään myös osakkaiden yhteystietojen yhteydessä. Taloyhtiöllä olisi tarve saada myös tieto siitä, jos yhteystieto osakkaalle ei MML:lta taloyhtiölle välity osakkeenomistajan on turvakieillon tai muun osoitteenluovutuskieillon perusteella. Viimeisimmät viranomaisen (DVV) tulkinnat vaikuttavat siltä, ettei taloyhtiön ole mahdollista saada tätä tietoa huoneistotietojärjestelmän kautta, vaikka tulkintamme mukaan tieto turva- tai muusta osoitteenluovutuskieollosta itsessään ei ole tieto, joka olisi luovutuskieillon alainen ja jota ei voisi taloyhtiölle luovuttaa.

## 12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä. Tulkinnalliset epäselvyydet ovat aiheuttaneet käytännön haasteita mittarivirhetilanteissa toimimiseksi, ja säännöksellä epäselvyydet on mahdollista poistaa. Muutoksella voidaan varmistaa kohtuullisen oikeudenmukainen vedenkulutuksesta laskuttaminen myös niissä tilanteissa, joissa mittarit yhdessä tai useammassa huoneistossa ovat viallisia.

## 13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

## 14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

## 15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä. On tärkeää, että yhtiöllä on selkeä säännös, johon voidaan vedota osakkaan muutostöihin liittyvän vastuun osoittamiseksi. Osakkeenomistajille ei läheskään aina ole selvää, että muutostöistä aiheutuu poikkeava kunnossapitovastuu ja vastuu voi perustua jo osakkeiden aikaisemman omistajan toteuttamiin muutoksiin.

## 16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

### Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatamme esitystä. Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen jälkeiset käytännön soveltamistilanteet ovat osoittaneet, että sekä yhtiökokouksen osallistumisoikeutta että yhtiökokouskutsun lähettämistä koskeviin säännöksiin liittyy tulkinnallista epäselvyyttä, eikä osakeyhtiölakiin pohjautuvat asunto-osakeyhtiölain säännökset ole käytännössä soveltuneet optimaalisella tavalla asunto-osakeyhtiön toimintaan.

## 17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

### Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatamme esitystä.

## 18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

### Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatamme esitystä. Osakkeenomistajilla on usein perusteltu tarve saada huoneistoa koskevia asiakirjoja laajemmin, kuin mihin nykysääntely oikeuttaa. Ei ole kenenkään etu, että yhtiö ei luovuta osakkeenomistajan oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta keskeisiä huoneistoa koskevia asiakirjoja.

## 19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

### Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatamme esitystä.

## 20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

### Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatamme esitystä.

## 21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

### Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatamme esitystä.

## 22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

## 23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

Kannatamme esitystä.

## 24. Pääasialliset vaikutukset

**Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitanne vaikutuksista.**

Esityksellä on vaikutusta myös isännöintialaan ja isännöitsijöiden toimintaan. Asunto-osakeyhtiölain tulkintaan liittyvien epäselvyyksien vähentäminen säännöksiä selkiyttämällä, sekä käytännön soveltamisen helpottamiseen tähtäävät säännökset helpottavat myös isännöinnin työtä ja vähentävät tarvetta esimerkiksi juridiikan asiantuntijapalveluiden käyttämiseen. Uusien säännösten omaksuminen vie aikansa ja kuormittaa alan toimijoita, mutta pitemmällä aikavälillä säännösten selventäminen hyödyttää. Toisaalta jossain määrin on odotettavissa, että yhteydenotot isännöintiin lisääntyvät esimerkiksi sen myötä, että osakkeenomistajien tiedonsaantioikeutta laajennetaan koskemaan huoneistoa koskevia merkityksellisiä asiakirjoja.

## 25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

**Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:**

-

## 26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

**Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:**

-

## 27. Muut kommentit

**Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:**

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on tärkeää ja hyödyllistä, että huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön ”valuvikoja” paikataan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä päivittämällä. Tästä huolimatta on tarpeen tarkastella laajemmin myös huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muutostarpeita. Osana tätä kokonaisuutta olisi tarpeen pohtia esimerkiksi sitä, onko osakeluetteloa koskeva sääntely ja osakeluettelon ylläpitäminen ylipäänsä nykyisen kaltaisena välttämätöntä huoneistotietojärjestelmän kokonaisuuden kannalta. Käytännössä ”kahden rekisterin (osakeluettelo

ja osakehuoneistorekisteri)” malli aiheuttaa varsin paljon sekaannusta ja virheiden riskin esimerkiksi osakkeenomistajan oikeuksien käyttämisessä.

On mahdollista, että esitetty terveydensuojelua koskevan näkökulman lisääminen hallintaanottoperusteisiin edistää tupakointikieltojen noudattamista asunto-osakeyhtiöissä. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan tarvitaan kuitenkin tehokkaampia sääntelykeinoja, joko tupakkalain muuttamisen kautta tai siten, että asunto-osakeyhtiölaissa mahdollistetaan tupakoinnin kieltäminen osakashallintaan kuuluvissa tiloissa. Terveellisen asuinympäristön turvaamisen tulee painaa enemmän kuin esimerkiksi yksityisyyden tai omaisuuden suojan silloin, kun nämä ovat ristiriidassa toisten asukkaiden terveyden kanssa. On tunnustettava, että tupakansavu ei ole pelkkä häiriö, vaan konkreettinen terveysriski, johon on voitava puuttua tehokkaasti ja ennakoivasti. Vanhojen rakennusten korjaaminen siten, että savu ei kulkeudu huoneistosta toiseen, on usein mahdotonta ja joka tapauksessa niin kallista, ettei se ole realistinen vaihtoehto tupakansavuun liittyvien ongelmien korjaamiseksi. Nykyinen tupakkalaissa säädetty kieltomenettely on liian raskas ja hankala, eivätkä viranomaisen valvontakeinot ole riittäviä, jotta se riittäisi edistämään savuttomuuteen liittyviä tavoitteita. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muutosesitys sisältää ehdotuksen oletusarvoisesta tupakoinnin kieltämisestä vuokrahuoneistossa. Kehityksen on oltava vastaava myös omistusasumisessa, jottei asunto-osakeyhtiöihin muodostu ”kahden kerroksen väkeä”: vuokralaisia, joilta tupakointi on kielletty, kun taas omistusasujat voivat jatkaa savuttelua muille aiheutuvista terveysriskeistä huolimatta.

## 28. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

**Työryhmä kannattaa hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:**

Isännöintiliitto kannattaa erillisen lainvalmistelun käynnistämistä hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta pikaisesti. Häiriötilanteita on asunto-osakeyhtiöissä paljon, ja usein keinot häiriöiden toteen näyttämiseen ovat rajalliset. Näyttötaakka on ankara, eikä hallintaanottopäätöstä pystytä tekemään ilman riittävää näyttöä. Tavoitteena ei ole hätäkeskustietojen hyödyntämisen kautta luopua muista todistelukeinoista, kuten henkilötodistelusta, mutta niillä on merkitystä sekä oikeudenkäyntiin etenevien riitojen ennaltaehkäisemisessä, että varsinaisessa riita-asian käsittelyssä hallintaanottoperusteen olemassaoloa sekä sen vähäistä suurempaa merkitystä koskevana näyttönä. Isännöintiala on yleisesti huolissaan yhä hankalampien häiriötilanteiden lisääntymisestä sekä muiden asukkaiden asumisturvallisuuden ja – viihtyisyyden merkittävästä vaarantumisesta.

## 29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

**Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistioksi:**

Kannatamme esitystä. Isännöitsijäntodistusta koskevan asetuksen päivittäminen esitetyllä tavalla on aiheellista sen varmistamiseksi, että riittävät tiedot yhtiöstä ja huoneistosta on saatavilla esimerkiksi

asuntokauppatilanteissa, joissa ostajaehdokkaan tiedonsaanti perustuu suurelta osin todistuksen tietoihin.

### 30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

**Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:**

Työryhmän työskentelyssä ei ole aikataulusyistä ollut mahdollisuutta paneutua isännöintiä koskevien säännösten muutostarpeiden tarkasteluun. Isännöintiä koskeva asunto-osakeyhtiölain sääntely on kuitenkin Isännöintiliiton näkemyksen mukaan tarpeellista päivittää lähitulevaisuudessa vastaamaan huomattavan paljon muuttunutta toimintaympäristöä ja yhä moninaisempia taloyhtiöiden tarpeita. Isännöintiä koskevia säännöksiä ei ole juurikaan päivitetty v. 2010 lain säätämisen yhteydessä, vaan säännökset ovat pitkälti ennallaan, vaikka taloyhtiöiden toiminta ja niiden toimintaa koskeva muu sääntely ei ole pysynyt muuttumattomana.

Väestönkehitys, alueiden eriytyminen ja kasvukeskuksissakin suunnitelmallisen korjaamisen laiminlyönti johtavat väistämättä siihen, että niin taloyhtiöiden toiminta ja niiden maksukyky ja – valmius kuin isännöintikin on alueesta ja yhtiöstä riippuen hyvin erilaista: kasvukeskuksen arvotaloyhtiön tarpeet isännöintiin liittyen ovat aivan toisenlaiset, kuin taantuvan alueen lähiökerrostalon, jossa valmistaudutaan lähivuosina toiminnan alasajoon. Sellaisen yhtiön isännöinnillä, jossa huoneistot tyhjenevät ja joudutaan karsimaan kaikki menot isännöinti mukaan lukien aivan minimiin, ei voi olla samanlaisia vastuita ja velvoitteita kuin yhtiössä, joka suunnittelee mittavia peruskorjaushankkeita ja muuta toimintaa pitkällä vuosikymmenien tähtäimellä. Erilaisen isännöinnin tarjoaminen taloyhtiöille on sallittava säätämällä nykyistä laajempi mahdollisuus sopia isännöintipalvelujen sisällöstä.

Samassa yhteydessä on selvitettävä, onko perusteltua lisätä ammatti-isännöitsijöitä koskevat pätevyysvaatimukset lakiin sekä tarkastella ammattimaisen isännöinnin velvoittamista eettisten ohjeiden noudattamiseen. Isännöinnillä on merkittävä rooli asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa ja myös niiden tulevaisuuden kannalta, ja on erittäin tärkeää, että ammattimaista isännöintipalvelua tarjoavat riittävän pätevät henkilöt ja alalle saadaan osaavaa ja pätevää työvoimaa tulevaisuudessakin.

Isännöintiyrityksen valitseminen isännöitsijäksi on voimassa olevan lain mukaan mahdollista, ja isännöinti onkin nykyään useimmiten isännöintiyrityksen toteuttama moniammatillinen palvelukokonaisuus, jossa isännöitsijä (tai kiinteistömanageri tmv.) yhdessä kiinteistösihteerien/-assistenttien ja kirjanpitäjien sekä usein myös teknisten asiantuntijoiden kanssa tuottaa isännöintipalvelun asiakasyhtiöille. On aito tarve tarkastella isännöintiä koskevaa sääntelyä, sen toimivuutta ja esimerkiksi tehtäviin liittyviä vastuita siitä näkökulmasta, että isännöintipalvelua tuottaa yhteisö yhden nimetyn henkilön sijaan. Työsuhteessa olevat isännöitsijät joutuvat hoitamaan tehtävänsä työnantajayrityksen johdon ja valvonnan alaisena, eikä työntekijän tehtävänkuvaan välttämättä liity minkäänlaista päätösvaltaa sen suhteen, miten asiakasyhtiön isännöintiä hoidetaan. Vastuiden tulisi myös isännöintialalla kohdentua siten, ettei työntekijän vastuu ole muiden työntekijöiden vastuuasemaan nähden poikkeava ja kohtuuton. Isännöintiyhteisön, kun sellainen on

isännöitsijäksi asiakkaan kanssa sopien valittu, pitäisi aina kantaa ensisijainen vastuu sopimussuhteessa tapahtuneista virheistä.

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on välttämätöntä, että asunto-osakeyhtiölain isännöintiä koskevien säännösten päivittäminen käynnistetään viimeistään seuraavalla hallituskaudella.

Valkama Jenni  
Suomen Isännöintiliitto ry