

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Oikeusministeriö

Viite: Lausuntopyyntöne 15.8.2025 VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (THL) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto otsikossa mainitusta mietinnöstä. THL:n lausunto on rajattu koskemaan vain tupakointikieltoa.

THL:n kanta: Asuntoyhteisöissä tulisi parantaa suojaa tupakansavulta joko mahdollistamalla tupakointikielto asunto-osakeyhtiölaissa enemmistöpäätöksellä tai säätämällä (monihuoneistoihin) asuntoyhteisöihin tupakointikielto tupakkalaissa olettamasaännöksenä.

Asuntoyhteisöjen tupakansavuongelmia on käsitelty Suomessa pitkään painottaen tupakansavun kulkeutumista, itsemääräämisoikeutta ja yksilönvapautta. Tupakansavujäämien huomioiminen on ollut vähäistä ja puuttuu mietinnöstäkin kokonaan. Tupakansavujäämillä tarkoitetaan terveydelle haitallisia yhdisteitä, jotka sitoutuvat toistuvassa sisätiloissa tapahtuvassa tupakoinnissa asuntojen pintarakenteisiin (esim. seinät, kiintokalusteet) sekä yhtiölle kuuluviin rakenteisiin (esim. ilmanvaihtokanavat). Vastaavia jäämiä on havaittu myös sähkösavukkeiden käytöstä, vaikka tutkimusta niistä on vähemmän kuin tupakoinnin osalta. Tupakansavujäämien poistaminen voi vaatia mittavaakin remonttia. Mikäli remonttia ei toteuteta tai se jää osittaiseksi, terveydelle haitalliset yhdisteet jäävät asuntoon tai yhtiölle kuuluviin rakenteisiin myös asukkaiden vaihtuessa. Terveystensuojelulaki (1§) velvoittaa ennaltaehkäisemään, vähentämään ja poistamaan sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa.

Asuntoyhteisöjä koskevan lainsäädännön tulee varmistaa riittävä suojatupakansavulta erityisesti niille, jotka eivät voi itse vaikuttaa asuinpaikkaansa tai jotka ovat terveydentilansa, toimintakykynsä tai muun syyn takia haavoittuvassa asemassa (esimerkiksi lapset, raskaana olevat, pitkäaikaissairaat, iäkkäät, omaishoitajat). Etätyöntekijöillä sekä muiden kodeissa työskentelevillä (kotihoidon työntekijät, siivouspalvelut) tupakansavulle altistuminen asuntoyhteisöissä on lisäksi

työterveyskysymys. Vuonna 2024 julkaistussa sisäilmaan liittyvän oireilun ja sairastumisen hoitosuosituksessa todetaan, että tupakansavun haittojen vähentämisessä avainasemassa on tupakka- ja nikotiinituotteiden käytön loppumiseen tähtäävän lainsäädännön kehittäminen erityisesti asuntoyhteisöjen savuttomuutta tukemaan. Tupakoinnin salliminen asunnoissa on paloturvallisuutta vaarantava tekijä. Se on ristiriidassa taloyhtiöille asetetun palovaroitinvelvoitteen kanssa, jossa taloyhtiöllä on velvollisuus puuttua asunnon sisällä tapahtuvaan toimintaan.

Oikeus terveyteen ja terveelliseen ympäristöön on ihmisoikeus, joka tulisi ottaa lähtökohdaksi asuntoyhteisöjen tupakointikieltoja kehitettäessä. Huoneenvuokralakityöryhmän mietinnössä on jo esitetty tupakointikieltoa olettamasaännöksenä, eikä muun lainsäädännön pitäisi jäädä tästä jälkeen. Kattava suoja tupakansavulle altistumiselta on tärkeää myös tupakkalain tavoitteen näkökulmasta.

Pääjohtajan sijainen, hallinto- ja talousjohtaja Mia Nykopp

Johtaja Piia Aarnisalo

2. Asuinhuoneiston lyhyt vuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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:

-

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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 arvioitane vaikutuksista.

-

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:

-

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:

-

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistiksi:

-

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

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

-

Ollila Hanna
Terveiden ja hyvinvoinnin laitos THL