



Oikeusministeriö

Sisäministeriön lausunto asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä

Oikeusministeriö on pyytänyt sisäministeriön lausuntoa asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä.

Yleistä

Asunto-osakeyhtiölaki on yksi keskeisimmistä asumista ja kiinteistöjen hallintaa ohjaavista säädöksistä Suomessa, sillä suuri osa suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiöissä. Lainsäädännön ajantasaisuus on ratkaisevaa niin osakkaiden oikeusturvan kuin yhtiöiden taloudellisen vakaudenkin kannalta. Mietinnössä esitetyt muutokset pyrkivät vastaamaan havaittuihin ongelmakohtiin ja vahvistavat asunto-osakeyhtiöiden kykyä hallita poikkeustilanteita, kuten maksuhäiriöitä tai yhtiön taloudellisia vaikeuksia.

Sisäministeriön näkemyksen mukaan ehdotetut täydennykset parantaisivat taloyhtiön mahdollisuuksia puuttua osakkaan vakaviin laiminlyönteihin. Selvitystilaa ja kiinteistöomaisuuden hallintaa koskevien säännösten päivitys puolestaan lisäisi ennakoitavuutta ja selkeyttä sellaisiin tilanteisiin, joissa yhtiön toimintaedellytykset heikkenevät. Mietinnössä esitetyt muutosehdotukset ovat tervetulleita ja vahvistavat asunto-osakeyhtiöiden hallinnon toimivuutta sekä luottamusta lainsäädäntöön.

Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Sisäministeriö kannattaa sääntelyn täydentämistä osakehuoneistoon pääsyn perusteista, käynnin järjestämisestä kuten myös sääntelyn soveltamista osakkeenomistajan tai huoneiston haltijan käytössä oleviin yhtiön tiloihin kuten varastotiloihin (8:1 §). Sisäministeriön näkemyksen mukaan sääntely edistäisi yhtiön vastuulla olevien kunnossapitovelvoitteiden toteutumista kuten pelastuslaissa säädetyn väestönsuojan kunnossapidon mahdollistamista.

Sisäministeriö kannattaa ehdotusta siitä, että yhtiön oikeutta ryhtyä toimiin yhtiön tiloihin jätetyn omaisuuden poistamiseksi selvennetään (AOYL 8:8 §). Tämä edistäisi ja helpottaisi myös yhtiön mahdollisuuksia ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin noudattaakseen pelastuslain 10 §:n 1 ja 2 momentin velvoitetta huolehtia uloskäytävien ja niiden kulkureittien kulkukelpoisuudesta ja esteettömyydestä sekä 11 §:n 1 ja 2 momentin velvoitteita huolehtia pelastusteiden ajokelpoisuudesta ja esteettömyydestä.

Työryhmän mietinnön mukaan (sivu 182), "jos osakkaan tai asukkaan menettelystä johtuva haitta tai vaara ilmenee esim. vesivahinkona, yhtiöllä on oikeus päästä viipymättä osakashallinnassa oleviin tiloihin vahinkoa korjaamaan (AOYL 8:1 §) ja tarvittaessa, jos huoneiston käyttäjä jatkaa vahinkoa aiheuttavaa toimintaa, yhtiö voi sulkea veden tulon huoneistoon. Jos välitön haitta tai vaara ilmenee tulipalona ja/tai palovaarana tai muuna terveyden kannalta vaarallisena toimintana, pelastus- ja terveysvalvontaviranomaisilla on riittävät keinot välittömästi estää tällaisen vaaran jatkuminen".

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Sisäministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 26
00023 Valtioneuvosto

Kirkkokatu 12
Helsinki

0295 480 171
+358 295 480 171

09 160 44635
+358 9 160 44635

kirjaamo.sm@gov.fi
www.intermin.fi

Sisäministeriö kannattaa AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4–7 kohtien täydentämistä. Sisäministeriö esittää harkittavaksi, että esimerkkinä ehdotetussa 7 kohdassa olevalle erittäin painavalle syyille voisi toimia pelastuslain 42 §:n 2 momentin mukaiset tilanteet. Lainkohta velvoittaa viranomaiset ilmoittamaan pelastusviranomaiselle, jos viranomaiset virkatoimiensa yhteydessä havaitsevat tai muutoin saavat tietää rakennuksessa, asunnossa tai muussa kohteessa ilmeisen palonvaaran tai muun onnettomuusriskin. Pelastusviranomainen voi ilmoituksen johdosta yhdessä muiden viranomaisten kanssa ryhtyä toimenpiteisiin, mutta myös asuntoyhtiöllä olisi hyvä olla keinot puuttua ilmenneisiin ongelmiin. Sisäministeriön näkemyksen mukaan pelastuslain 42 §:n 2 momentin mukaiset ilmoitukset ovat viime vuosina lisääntyneet huomattavasti ilmoitusvelvollisuuden tunnettavuuden kasvaessa. Tästä syystä pelastuslain 42 §: 2 momentti voisi olla hyvä mainita esimerkkinä perusteluissa.

Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osaakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistoon

Sisäministeriö nostaa tässä yhteydessä esiin, että oikeusministeriö on pyytänyt (19.12.2024; VN/24391/2023) asiasta erikseen lausuntoa sisäministeriöltä. Sisäministeriö on 13.2.2025 antamassaan lausunnossa suhtautunut varsin varauksellisesti hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamiseen.

Sisäministeriö yhtyy työryhmän näkemykseen siitä, että etujärjestöjen esityksen mukaista hätäkeskusjärjestelmän poliisin tietojen antamista ei voida pitää tietosuojasetuksen edellyttämällä tavalla välttämättömänä ja oikeasuhtaisena eikä perusoikeuksien rajoittamisen edellyttämällä tavalla välttämättömänä. Näyttö vuokrasuhteen päättämisperusteista on hankittavissa ilman tietoja hätäkeskustietojärjestelmästä. Lisäksi on huomioitava, että hätäkeskustietojärjestelmän tietojen rekisterinpitäjä **poliisin tietojen** osalta on Poliisihallitus. Jos poliisin tietojen luovuttamisoikeudesta säädettäisiin, asiasta tulisi säätää poliisin henkilötietojen luovuttamista koskevassa lainsäädännössä, ei hätäkeskustoiminnasta annetussa laissa. Sisäministeriön näkemyksen mukaan etujärjestöjen esitys ei tiedonsaantioikeuden osalta täytä tarkkarajaisuuden ja välttämättömyyden vaatimuksia.

Kansliapäällikkö

Matti Sarasmaa

Asiantuntija

Ella Stenroos

Jakelu

OM Oikeusministeriö
OM YOO Yksityisoikeus ja maksukyvyyttömyys, Heidi Yli-Kankahila

VN/25642/2023-SM-43

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: