

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN AJANTASAISTAMISEKSI ANNETUN TYÖRYHMÄN MIETINTÖ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleiset kommentit

Työryhmän mietintö sisältää lakimuutosehdotuksia, joilla huomioidaan pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaukset asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisesta, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisesta, taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisesta ja hallintaanotosta, taloyhtiöiden hallitusta alasajosta sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamisesta taloyhtiöihin.

Asunto-osakeyhtiölaki muodostaa perustan yli 92 000 asunto-osakeyhtiön hallinnoinnille.

Lain 2010 voimaantulleesta kokonaisuudistuksesta on kulunut jo aikaa ja lain soveltamiskäytännössä on ilmennyt monia lain tarkennustarpeita. Välttämättömiin muutostarpeisiin on vastattu lukuisin asunto-osakeyhtiölain täsmämuutoksia. Kiinteistöliitto on aktiivisesti nostanut esiin tarvetta laajemmalle ajantasaistamisesta koskevalle tarkastelulle. Kiinteistöliiton mukaan työryhmän mietinnön esitykset ovat pääosin kannatettavia ja toteutuessaan toisivat kaivattua täsmennystä moniin lain soveltamisessa ilmenneisiin tulkintatilanteisiin.

Merkittävä osa varsinkin pienemmästä asunto-osakeyhtiökannasta on osakkaiden omatoimisen hallinnoinnin varassa. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että laki perusteluineen on mahdollisimman selkeä ja siten tukee mahdollisuuksia selviytyä tavanomaisten hallinnointitehtävien hoidosta ilman asiantuntija-apua. Työryhmän esitys vastaa tähän tavoitteeseen nähdäksemme kohtuullisen hyvin.

Vaikka pääosa työryhmän mietinnön esityksistä on kannatettavia, on Kiinteistöliitto jättänyt työryhmän mietinnöstä lausuman ja eriävän mielipiteen. Kiinteistöliiton mukaan säännösvalmistelua tulee jatkaa poliisi- ja hälytyskeskuskäyntiraporttien saatavuuden parantamiseksi, tupakointikieltosääntelyn kehittämiseksi sekä säännösten saamiseksi lakiin virheellisen vastikeperinnän oikaisun osalta. Eriävän mielipiteen olemme jättäneet lyhyt vuokrausta koskevasta sääntelyesityksestä, jota pidämme riittämättömänä. Lausuman ja eriävän mielipiteen tarkempi sisältö ilmenee työryhmän mietinnön sivuilta 478 – 485.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Esitys uuden hallintaanottooperusteen osalta:

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä lyhyt vuokrausta koskevan hallintaanottooperusteen lisäämiseksi lakiin. Esityksen mukaan, jos asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa, yhtiökokous voi päättää huoneiston hallintaanottamisesta.

Kun kaikkien hallintaanottooperusteiden osalta on nimenomaisesti säädetty, että osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys, katsomme, että esitetystä lyhyt vuokrausta koskevasta hallintaanottooperusteesta tulisi turhana ja tulkintaepäselvyyksiä aiheuttavana poistaa erillinen vaatimus lisäkustannusten ja haitan merkittävydestä. Esitämme, että peruste muutetaan muotoon: ”asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa”.

Esityksen mukaan hallituksen varoitusta ja yhtiökokouksen päätöstä ei edellytetä annettavan tiedoksi lyhyt vuokralaiselle, tältä osin esitys on mielestämme hyvä ja välttämätön.

Esitys osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan pykälän täsmentämiseksi:

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä siitä, että osakehuoneiston toisen käytettäväksi antaneen osakkeenomistajan on annettava yhtiölle tarvittavat tiedot huoneiston käyttäjän yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheuttaman vahingon selvittämiseksi sekä vahingonkorvauksen vaatimiseksi huoneiston käyttäjältä. Pidämme ehdotuksen mukaisesti välttämättömänä, että velvollisuus ei rajoitu pelkästään lyhyt vuokraukseen vaan kaikenlaisiin tilanteisiin, jossa osakehuoneistoa luovutetaan toisen käytettäväksi.

Asuinhuoneiston lyhyt vuokrausta koskevan kokonaisuuden muut muutostarpeet:

Esitys on kuitenkin riittämätön, eikä tule helpottamaan sen arviointia, onko asuinhuoneisto käyttötarkoituksen mukaisessa vai sen vastaisessa käytössä. Sitä, mikä on asumista, ei ole selkeästi määritelty asunto-osakeyhtiölaissa eikä sitä olla nytkään uudistuksen yhteydessä määrittelemässä. Selkeyttäminen on tarpeen erityisesti siksi, että rakennusvalvonnat edellyttävät asunto-osakeyhtiöiden ensisijaisesti itse selvittävän väitetyt asunnon käyttötarkoituksen vastaiset tilanteet.

Asunto-osakeyhtiöiden selvitysvelvollisuus on kohtuuton vaatimus niin kauan, kun lainsäädäntö ei ole riittävän selkeää, eikä siis mahdollista asian asianmukaista arviointia yhtiöissä. Katsomme, että vain tarkkarajainen ja kaavamainen asumisen määrittely tuo asian arviointiin tarvittavaa selkeyttä. Asunto-osakeyhtiöillä ei voi edellyttää olevan osaamista kokonaisharkintaan perustuen jokaisessa tapauksessa erikseen arvioida sitä, mikä katsotaan tai ei katsota sallituksi lyhyt vuokraukseksi. Lainsäädäntöön tarvitaan selkeä määrittely asiasta.

Emme pidä tarkoituksenmukaisena sitä, että rakentamislain ja asunto-osakeyhtiölain mukainen määrittely asumisesta tai asunnon sallitusta käytöstä poikkeaisivat toisistaan. Esitämme, että asunto-osakeyhtiölaissa todettaisiin asunnon sallitun käytön ja lyhyt vuokrauksen sisällön määräytyvän rakentamislain (vireillä olevan muutoksen yhteydessä tapahtuvan) määrittelyn mukaisesti. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan se, jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta, on hallintaanotto peruste. Kiinteistöliitto esittää kyseistä hallintaanotto perustetta muutettavaksi siten, että jatkossa ei pelkästään yhtiöjärjestyksen, vaan myös rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen vastaisen käytön tulisi olla hallintaanotto peruste. Asunto-osakeyhtiölain jatkovalmistelussa tulee huomioida rakentamislain ja asuinhuoneiston vuokrausta koskevan lain uudistus lyhyt vuokrauksen osalta.

Kiinnitämme myös huomiota siihen, että työryhmän esityksen mukaan silloin, kun asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa, ei hallintaanottovaroitusta eikä yhtiökokouksen päätöstä hallintaanottamisesta edellytetä annettavan tiedoksi lyhytvuokralaiselle. Esitys on tältä osin perusteltu ja kannatettava. Samalla on kuitenkin huomioitava, että yleensä hallintaanottovaroitusta ja yhtiökokouspäättös on asunto-osakeyhtiölain mukaan annettava osakkaan lisäksi tiedoksi myös vuokralaiselle ja muulle käyttöoikeuden saaneelle. Myös tästä syystä on tärkeää määritellä tarkkarajaisesti ja selkeästi se, milloin on kyse lyhytvuokrauksesta eli ei edellytä tiedoksiannon lyhytvuokralaiselle ja milloin ei ole kyse lyhytvuokrauksesta ja edellytetään tiedoksiannon tapahtuvan myös vuokralaiselle.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että asunto-osakeyhtiölle säädettäisiin myös mahdollisuus päättää lyhytvuokrauksen kieltämisestä yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksellä, silloin kun lyhytvuokrauksesta aiheutuu yhtiössä vähäistä suurempaa haittaa, eikä yhtiö pysty haittaa hallintaanottoitsetse poistamaan. Tämä on tärkeää siksi, että hallintaanottopäätös tehdään aina huoneistokohtaisesti. Voikin syntyä tilanteita, joissa yksittäisten huoneistojen hallintaanottooperustetta ei ole, mutta kokonaisuus useista yhtiössä lyhytvuokralle annettavista huoneistoista johtuen muodostuu kuitenkin asunto-osakeyhtiössä pysyvästi asuville kohtuuttomaksi. Yhtiöllä tulee olla keino puuttua myös näihin tilanteisiin. Esitämme ratkaisuksi kaikkien suostumuksen edellytyksestä luopumista muutettaessa yhtiöjärjestystä lyhytvuokrauksen kieltämiseksi.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä myös sitä, että lyhytvuokrausta harjoittavalle säädettäisiin lakiin perustuva velvollisuus ottaa vakuutus, jolla turvattaisiin yhtiön saatava tilanteessa, jossa lyhytvuokralainen aiheuttaa yhtiölle vahinkoa.

Lakiin esitettävä osakkaan ilmoitusvelvollisuus huoneiston käyttäjästä, silloin kun käyttäjä on aiheuttanut vahinkoa, on hyvä uudistus. Tästä huolimatta perintä erityisesti ulkomaille palanneelta vahinkoa huoneistoa käyttäessään aiheuttaneelta lyhytvuokralaiselta on käytännössä aikaa vievää, hankalaa ja korvauksen saanti on tilanteessa epävarma. Lakisääteinen vakuuttamisvelvollisuus turvaisi yhtiön vahingonkorvaussaatavan.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa yhtiön omien osakkeiden vastikkeettoman hankinnan päätöksentekomenettelyn selkeyttämistä ja luvun 18 pykälien 2, 4, 5 ja 6 muuttamista esitetyllä tavalla.

Pidämme perusteltuna, että omien osakkeiden hankintaa pidetään aidosti vastikkeettomana vain silloin, kun yhtiö saa osakkeensa vastikkeetta, eikä näihin osakkeisiin liity maksamatonta erääntynyttä yhtiövastiketta tai maksamatonta yhtiölainaosuutta.

Uudistus on tarpeellinen, koska hankintaa koskeva päätöksentekomenettely yhtiökokouksessa on vastikkeettoman ja vastikkeellisen saannon osalta erilainen. Tällä hetkellä on tulkinnanvaraista, onko saanto vastikkeeton, jos osakkeet lahjoitetaan yhtiölle ja osakkeisiin kohdistuu maksamaton lainaosuus tai maksamattomia vastikkeita.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Työryhmä esittää muutosta, joka keventäisi päätöksentekovaadetta päätettäessä vastikeperusteen muutoksista käyttötarkoituksimuutosten yhteydessä. Päätöksenteko tapahtuisi 4/5 määräenemmistöpäätöksin ja se laskettaisiin yhtiön kaikista muista kuin muutoksen kohteena olevan huoneiston omistajan osakkeista ja äänistä. Erillissuostumuksia ei enää vaadittaisi.

On erittäin yleistä, että liikehuoneistojen vastikeperusteet on jyvitetty yhtiöjärjestyksessä asuinhuoneistojen vastikeperusteita korkeammiksi. Korkeampi yhtiövastikeperuste voi haastaa liiketilaosakkaiden maksukykyä, jos liiketoiminnan harjoittamisen edellytykset kohteessa ovat alentuneet esimerkiksi kaupan murroksen tai laajemminkin alueen elinkeinopoliittisten muutosten johdosta. Huoneistoille ei välttämättä löydy liiketoiminnallista käyttöä. Yksittäisen liiketilaosakkaan maksuvaikkeudet uhkaavat jäädä viime kädessä muiden osakkaiden maksettavaksi ja voivat jopa vaarantaa sekä taloyhtiön että osakkaiden maksukyvyn.

Kiinteistöliitto pitää ehdotusta erittäin perusteltuna ja kannattaa ehdotusta. Pidämme tässä vaiheessa tärkeänä, että ehdotus rajautuu vain käyttötarkoituksimuutostilanteisiin. Muissa tilanteissa myöntyminen vastikeperusteiden muutoksiin edellyttäisi jatkossakin kaikkien osakkaiden suostumusta. Vastaavasti kohdehuoneiston osakkaalle jää mahdollisuus vaatia yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista viime kädessä oikeusteitse. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisen edellytysten tulee jatkossakin säilyä tiukkoina.

Pidämme hyvänä myös sitä, että esitys on muotoiltu siten yleisesti, että se soveltuisi erilaisiin käyttötarkoituksimuutostilanteisiin, eikä esimerkiksi vain tilanteeseen, jossa liikehuoneisto muutetaan asunnoksi. Tämä tukee osaltaan tilojen muuntojoustavuutta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Pääministeri Orpon hallitusohjelman tavoitteena on mm. taloyhtiöiden hallitun alasajon helpottaminen. Tähän tavoitteeseen vastaa mm. selvitystilaa ja konkurssia koskevan sääntelyn kehittäminen.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että hallitun alasajon sääntelyä kehitetään. Asunto-osakeyhtiö oikeushenkilönä poikkeaa osakeyhtiöstä merkittävältä osin mm. osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden ja osakkeenomistajan säännöllisen vastikkeenmaksuvelvoitteen johdosta. Osakas on velvollinen maksamaan yhtiön kulujen kattamiseen perittäviä vastikkeita koko omistusaikanaan. Osakkaalla ei ole mahdollisuutta vapautua maksuvelvoitteistaan tehokkaasti muuten kuin osakkeet myymällä tai lahjoittamalla. Kiinteistöliiton lakineuvonnassa saatujen tietojen mukaan epäilykset erilaisista ns. bulvaanijärjestelyistä ovat lisääntyneet. Taloudellisiin vaikeuksiin ajautuvat osakkaat haastavat koko yhtiön ja muiden osakkaiden taloudellista asemaa ja maksukykyä. Viime kädessä osakkaan maksamattomat vastikkeet jäävät muiden osakkaiden maksettavaksi luottotappioina. On erittäin tärkeää, että hallitun alasajon sääntely saadaan toimivaksi. Hallittu alasajo toteutuessaan rajoittaa tehokkaasti niin yhtiön kuin osakkaidenkin maksuvastuita pitkällä tähtäimellä.

Nykyistä menettelyä yhtiön juridisesta purkamista selvitystilamenettelyn avulla noudattaen 4/5 määräenemmistöpäätöksentekoa on toistaiseksi hyödynnetty todella vähän. Kiinteistöliitonkin saaman palautteen perusteella menettely on koettu liian raskaaksi ja kalliiksi. Pääosa lakineuvontaamme yhteyttä ottaneista jäsentaloyhtiöistä on selvittänyt menettelyä esimerkiksi tilanteissa, joissa yhtiön rakennus on tulipalossa laajasti vaurioitunut taikka ylipäänsä laajalti korjaustarpeinen. Yhtiö ei näissä tilanteissa myöskään ole saanut riittävästi ulkopuolista rahoitusta kohteen korjaamiseen tai jälleenrakentamiseen taikka näitä toimia ei voida pitää taloudellisesti enää ko. alueella kannattavana. Menettelyyn ei toistaiseksi ole turvauduttu konsulttien laajamittaiseen käyttöön ja selvitysvelvoitteisiin liittyvien ylimitoitettujen kustannusten johdosta.

Työryhmä esittää useita kevennyksiä ja muutoksia selvitystilamenettelyä koskevaan sääntelyyn. Kiinteistöliitto pitää muutosesityksiä erittäin kannatettavina sekä yhtiöiden että osakkaiden näkökulmasta. Menettelyn keventäminen ehdotetuin tavoin poistaa osaltaan esteitä taloyhtiöiden hallitulta alasajolta ja toisaalta edelleen turvaa riittävällä tavalla myös osakkaiden oikeusasemaa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän esityksiä. Nykyinen konkurssisääntely jättää avoimeksi merkittäviä asunto-osakeyhtiön erityispiirteisiin liittyviä kysymyksiä kuten konkurssiin asettamisen vaikutuksen vastikkeenmaksuvelvollisuuteen ja osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen. On välttämätöntä paitsi yhtiön, myös osakkaiden oikeusturvan toteutumiseksi ratkaista tulkintakysymykset lakimuutoksin.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että konkurssiin hakemiseen liittyvä päätösvalta siirrettäisiin ehdotetuin tavoin hallitukselta yleistoimivaltaa ja ylintä päätäntävaltaa asunto-osakeyhtiössä

käyttävälle yhtiökokoukselle. Toki myös hallitukselle jätettäisiin oikeus päättää konkurssiin asettamisesta poikkeustilanteissa. Yhtiökokouskäsittely turvaa paremmin sitä, että yhtiön osakkaat saavat yhtiön taloudellisesta tilanteesta tietoa ja voivat toisaalta osallistua päätöksentekoon.

Myös ehdotuksia yhden kuukauden mittaisesta ns. rauhoitusajasta sekä konkurssin asettamisen vaikutuksista kunnossapitoon rauhoitusajalla ja osakkaiden vuokrasuhteisiin voidaan pitää erittäin kannatettavina.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa osakehuoneistoon pääsyä koskevaan 8 luvun 1 §:ään esitettyä menettelyä selkeyttäviä muutoksia. Osakehuoneistossa käynnistä sopiminen ja käynnin toteuttaminen pykälässä esitetyllä tavalla todennäköisesti vähentää huoneistokäynteihin liittyneitä kiistoja yhtiöiden ja osakkaiden ja muiden huoneiston haltijoiden välillä.

Kannatamme ja pidämme tärkeänä esitystä siitä, että pykälässä säädettyä sovellettaisiin 6 momentin mukaisesti myös osakkaan tai osakehuoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan. Varastotilat ovat usein yhtiön hallinnassa ja luovutetaan tyypillisesti asukkaiden käyttöön vastikkeetta. Säännös pääsystä osakkaan tai huoneiston haltijan käytössä olevaan yhtiön tilaan puuttuu voimassa olevasta laista ja on tarpeen esimerkiksi silloin, kun osakkaiden käyttöön luovutetut varastotilat sijaitsevat väestönsuojassa. Väestönsuojassa on tarpeen tehdä huolto- ja tarkastustoimenpiteitä. On ilmennyt tapauksia, joissa ylipaineventtiili, viemärin sulkuventtiili tai hätäpoistumislukku on sijainnut asukkaan käyttöön luovutetussa varastokomerossa. Huolto- ja tarkastustoimenpiteiden tekeminen edellyttää pääsyä tilaan, jossa nämä laitteet sijaitsevat. Esimerkiksi kuvatussa kaltaisessa tilanteessa lakiin tarvitaan tilaan pääsyä ja siihen liittyvää käynnistä sopimista ja käynnin toteuttamista koskevat säännökset myös muiden kuin osakashallintaisten tai vuokrasopimuksella luovutettujen tilojen osalta.

Lyhyt vuokrausta koskevan hallintaanottooperusteen osalta viittaamme edellä kysymyksen nro 2 kohdalla esittämäämme.

Kiinteistöliitto kannattaa hallintaanottooperusteiden täsmentämistä 8 luvun 2 pykälässä esitetyllä tavalla. Kohdan 6 täsmentäminen siten, että järjestyksen rikkomisen lisäksi mainitaan myös terveyden säilyminen, on perusteltua ja selkeyttää asiantilaa erityisesti tupakointikiellon rikkomisen osalta. Kokonaan uudeksi hallintaanottooperusteeksi esitetään erittäin painavaa syytä, joka rinnastuu häiritsevän elämän viettämiseen tai siihen, mikä on tarpeen terveyden tai järjestyksen säilymiseksi. Pidämme esitystä myös tältä osin kannatettavana ja pidämme hyvänä sitä, että pykälän

säännöskohtaiset perustelut sisältävät useita esimerkkejä siitä, millaisissa tilanteissa erittäin painava syy hallintaanottoa perusteena voisi tulla sovellettavaksi.

Varoituksen tiedoksianto koskevan esityksen osalta kiinnitämme huomiota siihen, että jos vanha pykälä 3 kumotaan kokonaan, ei luvussa voine olla pelkästään pykälää 3a. Edelleen kiinnitämme huomiota siihen, että pykälässä ei voine viitata 6 luvun 21 §:n 2 momentin mukaiseen muuhun tietoliikenneyhteyteen, kun työryhmä esittää muuta tietoliikenneyhteyttä kyseisestä pykälästä poistettavaksi. Muilta osin kannatamme esitystä.

Päätöksen tiedoksianto koskevaa esitystä pidämme hyvänä. Kannatamme esitystä 60 päivän tiedoksiantoajasta luopumiseksi. Yhtiökokouksen päätettyä huoneiston hallintaanottamisesta on yhtiön intressissä ryhtyä antamaan yhtiökokouksen päätöstä tiedoksi viipymättä. Jotta asiasta ei synny epäselvyyttä, pidämme kuitenkin hyvänä, että säännöskohtaisissa perusteluissa on nimenomaisesti todettu, ettei ehdotuksella ole tarkoitus lyhentää tiedoksiannon tai sen hakemisen määräaika.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa ja pitää tarpeellisena esitetyn uuden 6 luvun 33 a pykälän lisäämistä asunto-osakeyhtiölakiin.

Vastikeolettaman lisääminen lakiin on perusteltua siksi, että toteutettaessa sähköautojen latauspisteitä, on toistuvasti tullut vastaan tilanteita, joissa yhtiön yhtiöjärjestyksestä on puuttunut autopaikkaosakeryhmiltä vastikeperuste. Kun kustannukset kuitenkin tulee sekä 6 luvun 32 §:n 5 momentin että 6 luvun 33 §:n mukaan jakaa juuri autopaikkaosakkeita omistavien osakkaiden maksettavaksi, mahdollistaa uudistus näissäkin yhtiöissä latauspisteiden toteuttamisen ja selkeyttää kustannustenjakoa latauspisteitä osakepaikoille toteutettaessa.

Esitämme kuitenkin, että uudistuksesta hyötyvien osakehuoneistojen sijasta pykälässä käytettäisiin 32 §:n 5 momenttia vastaavasti muotoilua ”osakehuoneistot, joille uudistus tuottaa etua”. Katsomme, että muutos on tarpeen sen selkeyttämiseksi, että hyötyä (33 a §:ssä) ja etua (32.5 §:ssä) ei ole tarkoitettu arvioitavaksi eri tavalla.

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:

Osakashallinnassa olevia pysäköintipaikkoja on voitava järjestää myös muualla kuin yhtiön omistamassa rakennuksessa tai yhtiön välittömässä hallinnassa olevalla kiinteistöllä. Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän esitystä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella järjestettävistä pysäköintipaikoista ja pitää esitystä pääkohdiltaan hyvänä.

Esityksen mukaan silloin, kun osakashallintaiset pysäköintipaikat sijaitsevat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella, on osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden perusteena oltava joko kirjattu vuokra- tai käyttöoikeus tai rekisteröity rasite tai yhteisjärjestely. Jos hallintaoikeuden perusteena oleva järjestely muuttuu tai päättyy, lähtökohtana on esityksen mukaan hallintaoikeuden kohdistaminen aiempaa ominaisuuksia vastaavaan pysäköintipaikkaan. Pidämme esitystä perusteltuna ja hyvänä.

Ellei tällainen muutos kuitenkaan ole mahdollinen, eli ellei hallintaoikeutta pystytä kohdistamaan vastaaviin pysäköintipaikkoihin, esitetään yhtiölle lunastusvelvollisuutta. Esityksen mukaan, jos osakashallintaiset pysäköintipaikat sijaitsevat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella, yhtiöjärjestykseen on yhtiön perustamisvaiheessa otettava näitä osakkeita koskeva erityinen lunastusehto. Yhtiöjärjestyksessä edellytettäisiin määrättävän sekä lunastuksessa sovellettavasta menettelystä että osakkeista maksettavasta vastikkeesta tai sen laskemisesta käytettävistä perusteista.

Kiinteistöliitto esittää, että säännöskohtaisia perusteluja yhtiöjärjestykseen otettavien tietojen osalta täsmennettäisiin. Tulisi todeta, tarkoitetaanko menettelystä määräämisellä esimerkiksi sitä, missä ajassa lunastamisesta olisi päätettävä ja sitä, päätettäisiinkö asiasta yhtiökokouksessa vai hallituksessa. Lisäksi olisi hyvä todeta asiaa koskeva päätöksentekomenettely. Toisin sanoen, kun yhtiöllä olisi esityksen mukaan velvollisuus päättää lunastamisesta, päätettäisiinkö lunastamisesta yhtiökokouksen määräenemmistöllä kuten vastikkeellisesta omien osakkeiden lunastamisesta yleensä vai riittäisikö enemmistöpäätös?

Säännöskohtaisissa perusteluissa (s. 323) on todettu, että vastike voisi olla esimerkiksi yhtiöjärjestyksestä laadittaessa vahvistettu kiinteä euromääräinen korvaus. Todellisuudessa se, että lunastushinnasta olisi ennalta määrättävä yhtiöjärjestyksessä, on erityisen hankala vaatimus ottaen huomioon se, ettei yhtiöjärjestyksestä laadittaessa voi olla varmuutta siitä, joudutaanko osakkeita lunastamaan viiden, kymmenen vai viidenkymmenen vuoden kuluttua. Esitöissä olisi hyvä todeta riittäisikö, että yhtiöjärjestyksessä todettaisiin lunastuksen tapahtuvan käyvästä hinnasta?

Jatkovalmistelussa tulee myös varmistua siitä, että YTJ:n sähköisessä asiointipalvelussa on käytännössä mahdollista ilmoittaa yhtiöjärjestyksiin kaikki AOYL 1:13.4. §:ssä ilmoitettavaksi määritellyt tiedot.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa 2 luvun 5 §:ään esitettyjä lunastuslauseketta koskevia tai lunastusmenettelyyn liittyviä muutoksia tietyin täsmennyksin.

Osakkeen määräosan siirron lisääminen pykälään olettamasaännöksi lunastuksenalaisista saannoista, kuten myös valtion perintönä saadun osakkeen rajaaminen pois olettamasaännöstä ovat mielestämme perusteltuja muutoksia ja pidämme täsmennyksiä tältä osin hyvinä.

Pykälän 2 momentin 5 a kohdan muotoilua esitämme täydennettäväksi. Näin muotoiltuna pykälästä syntyy mielestämme se kuva, että hallituksen olisi viipymättä ilmoitettava (vain) siitä, että osakkailla on lunastusoikeus ja siitä, jos lunastusoikeutta on käytetty. Säännöskohtaisista perusteluista sen sijaan käy käsitystämme vastaavasti ilmi se, että myös siitä tulee ilmoittaa, että lunastusoikeutta ei ole.

Kun saannon lunastuksenalaisuuden arvioi edelleen asunto-osakeyhtiö eikä Maanmittauslaitos, on osakeryhmän kohdalle voitu Maanmittauslaitoksessa tehdä osakeluetteloon merkintä lunastusoikeudesta. Jos yhtiö tiedon omistusoikeuden kirjaamisesta saatuaan toteaa, että saanto ei ole lunastuksenalainen, yhtiön tulee tästä ilmoittaa ja osakeluettelosta pystytään Maanmittauslaitoksessa poistamaan kyseisen osakeryhmän kohdalta merkintä lunastusoikeudesta.

Esitämme pykälän 2 momentin 5 a kohtaa täsmennettäväksi ja muutettavaksi muotoon: ”hallituksen on viipymättä ilmoitettava tieto siitä, että saanto ei ole lunastuksenalainen, lunastusoikeuden olemassaolosta ja käyttämisestä Maanmittauslaitokselle”. Edellä mainitun lisäksi on hyvä, että pykälän säännöskohtaisissa perusteluissa on viitattu myös luvun 13 §:n 2 momentissa säädettyyn velvollisuuteen ilmoittaa Maanmittauslaitokselle keskeneräisestä lunastusmenettelystä.

Lunastusoikeuden saavan osakkaan arvonnän ajankohtaa koskevaa täsmennystä pidämme perusteltuna ja hyvänä.

Momentin 5 lisäyksenä aiemmin esitöissä todettu asia lunastushinnan maksun edellytyksistä esitetään jatkossa säädettäväksi lain tasolla. Tämä on sinänsä hyvä ja kannatettavaa.

Katsomme kuitenkin, että 5. momentin säännöskohtaisissa perusteluissa olisi hyvä kertoa myös lunastajan suostumuksella tapahtuvasta vaihtoehtoisesta toimintatavasta. Vaihtoehtoisessa toimintatavassa lunastajan omistusoikeus kirjataan huolimatta aiemmista panttauksista. Menettelyä

on pidetty mahdollisena voimassa olevan laina aikana ja nyt tehdyn esityksen todetaan vastaavan sisällöltään voimassa olevaa lakia ja sen esitöitä.

Vaihtoehtoinen toimintatapa on tarpeen, sillä käytännössä on ilmennyt tapauksia, joissa osakkeet ostanut henkilö on pantannut osakkeet lainansa vakuudeksi, ja pankki on hakenut panttauksen kirjaamista. Ongelmaksi on muodostunut se, että pankki ei ole lunastustilanteessa suostunut hakemaan panttauskirjauksen poistamista ennen, kun siirronsaaja on maksanut lainansa kokonaisuudessaan pois. Siirronsaaja puolestaan ei ole saanut lunastushintaa yhtiöltä, koska yhtiö ei ole ollut oikeutettu lunastushintaa hänelle tilittämään, kun lunastajan omistusoikeutta ei ole saatu rekisteriin kirjattua.

Edellä mainituissa tilanteissa on käsityksemme mukaan ollut mahdollista toimia lunastajan suostumuksella siten, että siirronsaajan saantoa rahoittaneen pankin panttauskirjausta ei vielä lunastajan saantoa kirjattaessa poisteta rekisteristä. Antaakseen suostumuksen panttioikeuden säilyttämiseen, lunastajan kannattaa edellyttää siirronsaajan pankin sitoumusta siitä, että kun laina maksetaan kokonaisuudessaan pois, pankki sitoutuu viivytyksettä hakemaan panttauskirjauksen poistamista.

Käsityksemme mukaan ennen, kun tilittää lunastushintaa, yhtiön tulee varmistua siitä, onko rekisterissä edelleen siirronsaajan panttaus kirjattuna. Tämä on tarpeen, jotta lunastushintaa ei tilitetä epähuomiossa kokonaisuudessaan siirronsaajalle, vaan tarvittaessa jaetaan asianmukaisin osuuksin siirronsaajalle ja siirronsaajan pankille.

Jos kuvatus kaltaista vaihtoehtoista toimintatapaa ei pidetä lakimuutoksen toteutuessa mahdollisena, tarkoittaa se käsittääksemme käytännössä sitä, että ostettaessa osakkeita yhtiöstä, jonka yhtiöjärjestyksessä on lunastuspykälä, näitä osakkeita ei voi pantata lainan vakuudeksi, vaan vakuudeksi täytyy löytyä jotain muuta omaisuutta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Kiinteistöliitto kannattaa yhtiön tiedonsaantioikeuden selkeyttämistä pykälässä esitetyllä tavalla.

Pidämme hallinnon sujuvan hoitamisen kannalta tarpeellisena ja perusteltuna uudistuksena sitä, että yhtiön ei tarvitse erikseen osoittaa pyydettyjen tietojen käyttötarkoitusta Maanmittauslaitokselle osakeluettelon osoite- ja syntymäaikatietojen saamiseksi. Osakeluettelon sisältämien tietojen käsittelyn ja luovuttamisen osalta yhtiön tulee noudattaa EU:n tietosuojasetusta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän esitystä, jonka mukaan huoneistokohtaisen vesimittarin vikaantuessa veden kulut voitaisiin periä kyseisen huoneiston osalta väliaikaisesti veden luotettavasti arvioitavissa olevan kulutuksen perusteella ja mitatun kulutuksen mukaista vesimaksua voidaan näin ollen periä muilta huoneistoilta.

Vesimittareiden vikaantumista ilmenee, jolloin mittarointi ei enää tarjoa luotettavaa perustetta vesikustannusten laskuttamiselle. Esityksen mukainen muutos tarjoaisi taloyhtiölle nykyistä joustavamman ja osakkaiden näkökulmasta oikeudenmukaisemman vaihtoehdon vesikustannusten väliaikaiseen perimiseen sen huoneiston osalta, jossa vesimittari on rikkoutunut. Esityksen mukainen menettely on tarkoitettu vain väliaikaiseksi keinoksi taloyhtiölle periä ko. huoneiston vesikustannuksia. Yhtiön johdon tulee viivytyksettä ryhtyä toimiin mittarin toimintakuntoon saamiseksi.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiölakiin tarvittaisiin vastaava säännös myös mm. sähkökustannusten tilapäisen laskuttamisen turvaamiseksi. Esimerkiksi Turussa on asunto-osakeyhtiöitä, joissa taloyhtiö on koko kiinteistön sähköliittymän haltija ja laskuttaa osakkaita paitsi kiinteistösähkön, myös huoneistosähkön kustannukset erillisellä sähkövastikkeella huoneistokohtaisten sähkömittareiden mukaisen kulutuksen perusteella. Yhtiö vastaa huoneistojen sähkömittareiden luennasta ja kunnossapidosta.

Kiinteistöliitto nostaa esiin myös, että Suomessa on jonkun verran myös kaasulämmitteisiä taloyhtiöitä, joilla voi olla vastaava tarve kaasun kustannusten väliaikaiseen perimiseen mittareiden rikkoutuessa.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta ikkunoiden kunnossapitovastuun siirtämisestä kokonaisuudessa asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle. Ikkunat vaikuttavat olennaisesti rakennuksen energiatehokkuuteen sekä asumisterveyteen ja on tärkeää, että kunnossapitovastuu koko ikkunakokonaisuudesta siirtyisi ehdotetuin tavoin asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Työryhmä esittää osakkaan huolenpitovastuun laajentamista kattamaan myös sellaiset osakkaan käytössä olevat yhtiön tilat tai alueet, joiden hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen. Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Osakkaalla on laaja muutostyöoikeus ja sen vastineena osakkaalla tulee olla vastuu muutoksen kunnossapidosta ja yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista riippumatta siitä, toteutetaanko muutos osakkaan tai yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa tai alueilla. Pidämme välttämättömänä tämän kunnossapito- ja kustannusvastuun säätämistä laissa. Kiinteistöliitto kannattaa esitystä.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa lain lukemisen helpottamiseksi pykälään 7 tehtyjä osakkeenomistajan osallistumista koskevia muutoksia.

Työryhmä ei esitä muutoksia 6 luvun valtuutettua ja avustajaa koskevaan 8 pykälään. Tästä huolimatta lain nykytilaa ja sen arviointia koskevassa osuudessa sivuilla 116 – 118 on käsitelty yhteisomistajapuolisoa valtuutettuna.

Kiinteistöliitto esittää ensisijaisesti, että lain jatkovalmistelun yhteydessä yhteisomistajapuolisoiden osalta hallituksen esityksessä selkeästi todetaan, että heihin suhtaudutaan valtuutuksen osalta kuten kaikkiin muihinkin yhteisomistajiin tai todetaan heidän erityisasemansa asemavaltuutuksen tai asemavaltuutuksen kaltaisen valtuutuksen osalta.

Katsomme, että mietinnön sivut 116 – 118 eivät selkeytä entuudestaan tulkinnanvaraista asiaa, vaan paremminkin näkemyksemme mukaan sekoittavat sitä entisestään. Vaihtoehtoisesti esitämme, että kyseiset, yhteisomistajapuolisoa valtuutettuna käsittelevät sivut poistetaan kokonaan hallituksen esityksestä.

Osakehuoneistorekisterissä voi käytännössä olla yhtiön osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoittamia, väestötietojärjestelmän tietoon perustuvia tai osakkaan ilmoituksesta tallennettuja

postiosoitteita. Lisäksi osakehuoneistorekisterissä voi olla yhtiön osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoittamia tai osakkaan myöhemmin rekisteriin ilmoittamia sähköpostiosoitteita, jotka on tallennettu rekisteriin yhtiökokoukseen toimittamista varten. Katsomme, että pykään 21 esitetyt muutokset selkeyttävät yhtiökokouksen kutsutapaa, joten kannatamme esitystä.

Vuoden 2026 alusta alkaen viranomaisposti tulee toimittamaan ensisijaisesti digitaalisesti kaikille, jotka asioivat sähköisesti. Asunto-osakeyhtiön lähettäessä yhtiökokouksia, tulee kutsut lähettää osakehuoneistorekisterissä olevaan posti- tai sähköpostiosoitteeseen. Digitalisaation muutoinakin edetessä on syytä harkita, voidaanko postiosoitteeseen lähetettyinä kutsuina tietyissä tilanteissa, eli osakkaan hyväksyessä menettelyn, pitää myös digipostiin lähetettyjä kutsuja.

Kiinteistöliitto esittää harkittavaksi, että 6 luvun 21 §:n säännöskohtaisissa perusteluissa todettaisiin, että mikäli osakkeenomistaja on hyväksynyt postiosoitteeseen toimitettavan postin toimittamisen digipostina, voidaan toimitustapana hyödyntää myös digipostia. Käsittääksemme muutos ei vaatisi huoneistotietojärjestelmään tehtäviä muutoksia, sillä myös digipostia lähetettäessä vastaanottajan yksilöinti tapahtuu henkilön nimen ja postiosoitteen perusteella. Voi olla myös syytä harkita, että asiasta säädetään nimenomaisesti 6 luvun 21 pykälässä ja jäädään odottamaan viranomaispostin ensisijaisuuden osalta saatavia kokemuksia ja säädetään asian osalta riittävä siirtymäaika.

Pykälään 23 esitetty muutos kotikuntaa koskevan vaatimuksen poistamisesta yhtiökokouksessa nähtävä pidettävistä osakeluettelon tiedoista on välttämätön. Kotikuntaa koskevaa vaatimusta ei ole kaikissa yhtiöissä ollut mahdollista noudattaa. Tämä on ollut seurausta siitä, että osakeluettelon osoitetiedon mukainen postitoimipaikka ei aina vastaa kotikuntaa. Kannatamme esitystä kotikuntaa koskevan vaatimuksen poistamisesta.

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 oikeustilan selventämistä ja 6 luvun pykälien 32 ja 33 täsmentämistä esitetyllä tavalla.

Esitetysti pykälästä 32 jatkossa selkeästi ilmenee, että vain tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvan ja vain näille huoneistoille etua tuottavan uudistuksen osalta maksuvelvollisuus ei pelkästään uudistuksen toteuttamisesta, vaan myös sen myöhemmästä kunnossapidosta katetaan uudistuksesta hyötyvien huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta perittävällä yhtiövastikkeella. Pidämme myös hyvänä sitä, että pykälän säännöskohtaisissa perusteluissa on todettu, että voimassa olevaa lakia vastaavasti edulla tarkoitettaisiin uudistuksen vaikutusta osakehuoneiston arvoon.

Vastaavasti pykälästä 33 jatkossa esitetysti ilmeni se, että tavanomaisen tason ylittävään uudistukseen suostuneiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuus kattaisi uudistuksen toteuttamisen lisäksi tällaisen uudistuksen kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvat kustannukset.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Työryhmä esittää ensinnäkin osakkaan tiedonsaantioikeuden laajentamista kattamaan osakkeenomistajan osakehuoneistoa koskevat asiakirjat, jolla on merkitystä huoneiston käytön ja kunnossapidon tai niistä aiheutuvien kustannusten arvioinnin taikka osakkaan oikeuksien tai velvollisuuksien toteuttamisen kannalta. Yhtiö voisi kieltäytyä jäljennöksen antamisesta, jos se tuottaisi yhtiölle olennaista haittaa. Jäljennöksen antamisesta voitaisiin periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

Kiinteistöliitto suhtautuu ehdotukseen varauksellisesti. Osakkaan tiedonsaantioikeuden tulisi jatkossakin perustua ensisijaisesti mm. kyselyoikeuteen yhtiökokouksessa ja esimerkiksi maksullisen isännöitsijäntodistuksen hankkimiseen.

Ehdotetun tiedonsaantioikeuden laajennuksen osalta pidämme välttämättömänä sen rajoittamista ehdotetuin tavoin osakehuoneistoa koskeviin, olemassa oleviin tietoihin. Yhtiöltä ei tule edellyttää esimerkiksi uusien raporttien tilaamista. Kiinteistöliitto muistuttaa, että esitetyn tiedonsaantioikeuden toteuttaminen saattaa edellyttää taloyhtiöiltä ja isännöinniltä jopa merkittäviä panostuksia mm. asiakirjahallinnointiin. On välttämätöntä, että osakkaalta voidaan periä asianmukainen, hallituksen päättämä korvaus tietojen toimittamisesta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa ja pitää tarpeellisena esitystä yhtiön oikeudesta tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta vaihtoehtona hädän hakemiselle.

Ehdotuksen mukaan yhtiön tulee huolehtia omaisuudesta osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen lukuun, kunnes tämä vastaanottaa sen tai kun esitetty 1 tai 2 momentissa tarkoitettu määräaika on kulunut. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä ja esittää, että esitöissä nimenomaisesti todetaan, että huolenpitovelvollisuus alkaa vasta yhtiön 1 tai 2 momentin mukaisesta ilmoituksesta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Työryhmä esittää muutoksia erityistä tarkastusta koskevaan sääntelyyn. Valmistelun pohjana ovat tältä osin olleet osakeyhtiölakiin erityisen tarkastuksen osalta valmistellut muutokset. Kiinteistöliiton arvion mukaan työryhmän esitykset mm. yhtiön johdon avustamisvelvollisuudesta, menettelystä erityisen tarkastajan lausunnon käsittelyssä sekä erityisen tarkastajan oikeudesta vaatia palkkion maksulle kohtuullista ennakkoa tai vakuutta ovat erittäin kannatettavia. Erityinen tarkastus on erittäin tärkeä oikeussuojakeino ja säännösten muutokselle työryhmän esittämin tavoin on tarvetta.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä hallituksen osakeantivaltuutuksen voimassaoloajan pidentämisestä vuodesta kahteen vuoteen. Yhtiökokous voi esityksen mukaisesti ja voimassa olevaa lakia vastaavasti jatkossakin päättää myös valtuutuksen lyhyemmästä voimassaoloajasta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Työryhmä esittää hallitukselta poistettavaksi oikeutta nostaa mitättömyyskanne yhtiötä vastaan. Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän esitystä. Hallitus edustaa yhtiötä mitättömyyskanneoikeudenkäynnissä. Hallitus ei käytännössä voi tehokkaasti toimia mitättömyysoikeudenkäynnissä sekä kantajan että vastaajan edustajana.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatamme pykälän 1 momenttia 2 täydennettäväksi esitetyllä tavalla.

Kannatamme myös pykälän 5 lisäämistä lakiin. Esitämme kuitenkin pykälän otsikkoa selkeyden vuoksi muutettavaksi muotoon ”Osakeyhtiölakia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuus”.

Esitämme myös pykälän 5 säännöskohtaisista perusteluista (s. 335) poistettavaksi lausetta ”Ehdotettua säännöstä sovellettaisiin myös asunto-osakeyhtiölakia soveltavaan keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön.” Asunto-osakeyhtiölakia soveltavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta oikeustila ei ehdotuksen johdosta muutu.

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.

Työryhmä on tunnistanut ehdotusten pääasialliset vaikutukset hyvin. Esitys vaikuttaa toteutuessaan arviolta etenkin noin 92 000 asunto-osakeyhtiöön ja noin 2,5 miljoonaan niissä asuvaan asukkaaseen. Lisäksi esityksellä on vaikutuksia yhtiön ja osakkaiden velkojiin, vuokralaisiin ja muihin asukkaisiin. Ehdotusten pääasialliset vaikutukset on kuvattu työryhmän mietinnössä nähdäksemme riittävän kattavasti.

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

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

Työryhmän mietintö sisältää laajalti muutosehdotuksia ja pidämme tärkeänä riittävän siirtymäsääntelyn huomiointia. Kiinteistöliitto pitää kolmea (3) kuukautta riittävänä siirtymäaikana lakimuutoksille.

Kiinteistöliitto pyytää arvioimaan tarvetta siirtymäsääntelyn täsmentämiselle seuraavilta osin:

1) Lain voimaantullessa käynnissä olevat lunastusmenettelyt

Lunastusprosessien läpivienti on erittäin haastavaa taloyhtiöissä ja vaatii tarkkaa yhtiöjärjestysmääräysten ja soveltuvien säännösten tulkintaa. Kiinteistöliitto esittää harkittavaksi, että muuttunutta lunastussääntelyä sovellettaisiin osakeluovutuksiin, jotka tehdään lain voimaantulon jälkeen. Tämä muutosesitys selkiyttäisi lunastusprosessien hoitoa merkittävästi, kun koko prosessi voitaisiin hoitaa loppuun samaa (vanhaa) sääntelyä noudattaen. Tämä vähentäisi menettelyvirheisiin mahdollisesti liittyvien oikeudenkäyntien riskiä.

2) Lain voimaantullessa käynnissä olevat erityisen tarkastuksen prosessit

Kiinteistöliitto esittää harkittavaksi, että erityistä tarkastusta koskevat muutosesitykset tulevat voimaan lain voimaantulon jälkeen Lupa- ja valvontaviraston (ent. aluehallintovirasto AVI) määräämien erityisten tarkastusten osalta. Tältä osin esitämme, että muutosesitykset tulisivat voimaan lain voimaantulon jälkeen. Muutos siirtymäsääntelyyn on perusteltu ottaen huomioon mm. työryhmän esitys yhtiön johdon avustamisvelvollisuuden kriminalisoinnista asunto-osakeyhtiörikkomuksena.

3) Muut tarpeet

Kiinteistöliitto kiinnittää lisäksi vielä huomiota esitetyn voimaantulosääntelyn toimivuuteen lain voimaantulohetkellä käynnissä olevien konkurssimenettelyjen sekä selvitystilamenettelyjen osalta.

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

Työryhmätyöskentelyssä oikeusministeriön perusoikeuspunninta on näyttäytynyt erityisen vahvasti mm. lyhytvuokrausta, poliisi- ja hätäkeskuskäyntiraporttien saatavuutta sekä tupakointikieltoa koskevien sääntelyehdotusten arvioinnin yhteydessä. Perusoikeustulkintaan liittyvä selvitystyö on nähdäksemme sinällään ollut perusteellista. Kiinteistöliitto kuitenkin haluaa muistuttaa, että myös perusoikeustulkinnan tulee elää ajassa, huomioiden kohtuudella myös ympäröivän yhteiskunnan muutoksia. Lisäksi huomioon on otettava myös muiden asukkaiden vastaavat perusoikeudet.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että lainvalmistelua ollaan sittenkin käynnistämässä poliisi- ja hätäkeskuskäyntiraporttien saatavuuden parantamiseksi asumishäiriöiden riitautuessa. Perusoikeuspunninnassa on huomioitava tulevaisuudessa nykyistä vahvemmin myös asumishäiriöistä kärsivien perusoikeudet. Kiinteistöliitto kiirehtii lainvalmistelun käynnistämistä.

Erilaiset tupakointiin liittyvät ongelmat haastavat taloyhtiöitä ja nykyinen tupakointikieltoja koskeva sääntelykokonaisuus on koettu liian monimutkaiseksi ja tupakoinnin kieltäminen esimerkiksi viranomaisen määräämällä tupakointikiellolla liian työlääksi, kalliiksi ja tehottomaksi. Nykyinen lainsäädäntö ja perusoikeustulkinta suojaavat käytännössä tupakoivaa osakasta enemmän kuin tupakoinnin haittavaikutuksista kärsiviä, joiden perusoikeuksia tupakointi loukkaa. Tupakointikieltoja koskevan sääntelyn kehitystyötä tulee jatkaa sosiaali- ja terveysministeriössä.

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

1) Hyvityssääntelyn tarkentaminen

Työryhmän esittämällä muutoksella lain 6:35 §:än tavoitellaan päätöksentekovaateen keventämistä tilanteissa, joissa osakehuoneiston käyttötarkoitusta muutetaan ja yhtiövastikeperuste on samalla tarkoitus muuttaa vastaamaan saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa korkeinta yhtiövastikeperustetta. Käyttötarkoituksimuutoksiin ja lisärakentamisen hankkeisiin liittyen on ilmennyt tulkintatilanteita lain 6:32.1 §:ssä säädetyn hyvitysmenettelyn soveltumisesta. Asunto-osakeyhtiölain 6:32.1 §:n mukaan yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä uudistusta varten osakkeenomistajalta perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta, jos osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia.

Sama koskee kunnossapitoa varten perittävän yhtiövastikkeen alentamista, jos osakkeenomistajan aiemmin tekemä työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia.

1.7.2010 voimaan tulleen nykyisen lain esityöt eivät nimenomaisesti ota kantaa siihen, soveltuuko hyvityssääntely myös esimerkiksi lisärakennettuihin huoneistoihin tai käyttötarkoituksmuutoksen kohdehuoneistoihin, kun yhtiössä myöhemmin suoritetaan korjaushanke, jonka mukaiset työt kyseissä huoneistossa on lisärakentamisen tai käyttötarkoituksmuutoksen yhteydessä jo toteutettu. Hyvityssääntelyn soveltumisella tai soveltumatta jäämisellä on suuri vaikutus korjaushankkeiden kokonaiskustannuksiin ja toisaalta kustannusten jakoon osakkaiden välillä.

Osassa käyttötarkoituksmuutos- ja lisärakentamishankkeita hankkeen asiakirja-aineistossa on huomioitu hyvitysoikeus. Usein näin ei kuitenkaan ole ja tästä johtuen kysymys on tulkinnanvarainen.

Kiinteistöliitto esittää tämän oikeusvaikutuksiltaan merkittävän tulkintakysymyksen ratkaisemista nimenomaisella lainsäädännöksellä. Pidämme tärkeimpänä sitä, että tulkintakysymykseen saadaan selvyys. Kiinteistöliitolla ei sen sijaan ole vahvaa kantaa siihen, tulisiko ko. huoneiston osakasta hyvittää korjaushankkeessa vai ei.

2) Hallintaanottosääntelyn kehittäminen tulevaisuudessa

Työryhmän mietinnön esitykset mm. vastikeperustetta koskevan päätöksenteon keventämisestä käyttötarkoituksmuutoksen yhteydessä sekä hallitun alasajon sääntelyn kehittämisestä voivat helpottaa jossain määrin taloudellisiin vaikeuksiin ajautuneiden osakkaiden ja taloyhtiöiden tilannetta. Tärkein taloyhtiöiden oikeussuojaa vahvistavista oikeussuojakeinoista on kuitenkin hallintaanottomenettely ja sen toimivuus. Työryhmä on esittänyt mietinnössään useita muutosehdotuksia sekä hallintaanoton perusteisiin että prosessiin, joiden avulla hallintaanottomahdollisuuksia parannetaan. Ottaen huomioon erityisesti muuttotappiopaikkakunnilla sijaitsevien taloyhtiöiden syvenevät taloudelliset haasteet, on sääntelypohjan toimivuutta ja riittävyttä tärkeä jäädä seuraamaan.

Tarvittaessa tarkastelun kohteeksi tulisi ottaa hallintaanottosääntelyn laajempikin kehittäminen, jossa tulisi selvittää mm. hallintaanottomenettelyn kolmen vuoden keston pidentämistä esimerkiksi viiteen vuoteen. Asumiskustannusten voimakkaan kasvun johdosta kolmen vuoden hallintaanottoaika ei enää tuo samanlaajuista taloudellista suojaa taloyhtiölle kuin ennen kustannustason nousua. Hallintaanotot myös yhä useammin ketjuuntuvat osassa taloyhtiöitä siten, että sama huoneisto otetaan useamman kerran hallintaan peräkkäin. Jokainen hallintaanotto on nykysääntelyn puitteissa oma prosessinsa, joka käynnistyy hallituksen varoituksella ja etenee yhtiökokouspäätöksentekoon ja tästä aiheutuu yhtiöille turhia hallinnollisia kustannuksia.

Osakkaan oikeussuoja tulee hallintaanotossa joka tapauksessa turvatuksi tilanteissa, joissa osakas rästinsä maksaa tai ne pystytään kattamaan hallintaanottovuokralla. Hallintaanoton edellytysten poistuessa harkittavaksi yhtiössä tulee hallintaanoton päättäminen.

Jos yksittäinen osakas ei kykene vastikerästeistään vastaamaan, eikä hallintaanotto tuo tehokasta suojaa, joutuvat muut yhtiön osakkaat viime kädessä mahdollisesti merkittävienkin rästien maksajiksi. Tämä voi rasittaa kohtuuttomasti osakkaiden maksukykyä ja asettaa koko yhtiön jopa konkurssiuhan kohteeksi.

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:

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että erilliseen lainvalmisteluun ryhdytään viivytyksettä. Tarve hätäkeskusjärjestelmän tietojen saamiseen yhtiölle ja näiden tietojen perusteella oikeudenkäynnissä tarvittavan näytön kokoamiseen on kriittinen. Häiriöiden määrä on lisääntynyt merkittävästi. Usein on kyse tilanteesta, johon liittyy huumeet ja/tai väkivallan uhka, eivätkä naapurit näin ollen uskalla tehdä häiriöilmoituksia nimellään. Silloin, kun naapureita ei pystytä kutsumaan oikeudenkäyntiin todistajaksi, on oltava muita keinoja esittää riittävä näyttö hallintaanottoperusteen tai vuokrasopimuksen purkuperusteen olemassaolosta.

Muilta osin viittamme muistion sivuilla 235 – 237 esitettyyn.

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

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

Kiinteistöliitto kannattaa yleisesti työryhmän esittämiä asetusluonnoksen muutoksia. Luonnoksen päivitys esitetyin tavoin on tarpeen asetuksen soveltamiskäytännössä havaittujen puutteiden ja muuttuneen lainsäädännön johdosta.

Kiinteistöliitto toteaa asetusluonnoksesta erityisesti seuraavaa:

Kiinteistöliitto pitää erityisen tärkeänä asetuksen 6 §:n 6 kohtaan esitettyä lisäystä, jonka mukaan isännöitsijätodistukseen kirjattaisiin jatkossa myös tiedot osakeryhmäkohtaisesta ennakkorahastointiosuudesta tai maksetuista vastike-ennakoista.

Kannatamme myös asetuksen 4 §:n 5 kohdan muuttamista siten, että asetus saatetaan vastaamaan asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:ssä säädettyä.

Isännöitsijätodistuksesta on asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n 7 kohdan mukaan käytävä ilmi osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi sekä osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus, jollei osakkeenomistajaa ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi on siis merkittävä, jos osakeryhmästä on edelleen paperinen osakekirja.

Asetuksen muuttamista koskevan esityksen mukaan myös merkinnän päivämäärää koskeva tieto tulisi merkitä isännöitsijätodistukseen, jos osakeryhmästä on vielä paperinen osakekirja. Kiinteistöliitto kiinnittää tältä osin huomiota siihen, ettei asunto-osakeyhtiölaki edellytä merkinnän päivämäärän merkitsemistä sen paremmin niiden osakeryhmien osalta, joista on jo sähköinen omistajamerkintä kuin niidenkään osakeryhmien osalta, joista on vielä paperinen osakekirja. Lisäksi merkinnän päivämäärän ilmoittamiseen liittyy se käytännön hankaluus, että yhtiöiden siirtäessä osakeluetteloiden ylläpito Maanmittauslaitokselle, on osakeryhmäkohtaisten merkintöjen päivämäärät korvannut tieto osakeluettelon siirron päivämäärästä. Näin ollen huoneistotietojärjestelmässä ei ole käytännössä saatavilla osakeryhmäkohtaista merkinnän päivämäärää niille osakeryhmille, joista on vielä paperinen osakekirja.

Edellä mainituin perustein Kiinteistöliitto esittää, että asetusluonnoksen 4 §:n 5 kohdasta poistetaan velvollisuus merkinnän päivämäärän ilmoittamisesta isännöitsijätodistuksella.

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

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

1) Vastikeoikaisu

Kiinteistöliitto on jättänyt työryhmän mietintöön lausuman, jonka mukaan lainvalmistelua tulee jatkaa virheellisen vastikeperinnän oikaisua koskevaan sääntelyehdotuksen aikaansaamiseksi.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole vastikeoikaisua koskevia säännöksiä, eikä vastikeoikaisusta ole vakiintunutta oikeuskäytäntöä. Laki velan vanhentumisesta ja sen perusteettoman edun palautusta koskevat säännökset toimivat pääsääntöisesti riittävänä oikeusohjeena yksittäistä virheellistä vastikesuoritusta tai muuta maksua oikaistaessa. Vanhentumislaki toimii kuitenkin erittäin huonosti oikeusohjeena oikaistaessa toistuvaissuorituksia. Tällaisia oikaistavia toistuvaissuorituksia ovat erityisesti virheellisesti eli yhtiöjärjestyksen vastaisesti osakkaiden maksettavaksi jyvitetty yhtiön

uudistus- ja korjaushankkeiden kulujen kattamiseksi määrätty osakeryhmäkohtaiset hanke- tai lainaosuudet ja niiden maksamiseksi vahvistetut pääomavastikkeet.

Oikaisua ei voida tehdä vain yhden osakkaan osalta. Jos yksi osakkaista vaatii liikaosuutustaan palautettavaksi ja lainaosuuttaan pienennettäväksi vastaamaan oikein määriteltyä vastikeperustetta, on muilta osakkailta perittävä lisää vastikkeita, sikäli kun todetaan osakkaan tekemä oikaisuvaatimus aiheelliseksi. Yhden osakkaan vastikkeiden oikaisu vaikuttaa siis kaikkien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

Osakkailla on oikeus edellyttää, että vastikkeet peritään heiltä oikein ja yhtiöjärjestyksen vastikeperusteiden mukaisesti. Jos näin ei ole tapahtunut, tarvitaan selkeät oikeusohjeet siihen, kuinka pitkältä ajalta ja keiden kaikkien kesken vastikeoikaisu tulee tehdä. Se, että määrittely on haasteellista, ei voi olla riittävä peruste jättää asia säätelemättä. Vaikka tilanteet ovatkin moninaisia, tulisi ainakin yleisimpiin ongelmatilanteisiin löytyä lainsäädännöstä selkeät oikeusohjeet.

2) Isännöintiä koskeva sääntely

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä lainvalmistelun jatkamista isännöintiä koskevan sääntelyn kehittämiseksi mm.

- Säättämällä ammattimaiselle isännöinnille, joka myy isännöintipalvelua, velvollisuus noudattaa hyvää isännöintitapaa. Isännöinnin eettiset ohjeet ovat osa hyvää isännöintitapaa. Velvollisuus voitaisiin toteuttaa samalla tavalla kuin kiinteistövälittäjille säädetty velvollisuus noudattaa hyvää välitystapaa.
- Kehittämällä päävastuullista isännöitsijää koskevaa sääntelyä.
- Täsmentämällä isännöitsijän tehtäviä.

Kannatamme myös isännöinnin pätevyysvaateiden tiukentamisen vaikutusten arviointia.

Kiinteistöliitto ei sen sijaan pidä perusteltuna selvittää mahdollisuutta muuttaa isännöinnin lakisääteisten tehtävien hoitoon liittyvää vastuumallia. Isännöitsijä on asunto-osakeyhtiön lakisääteinen toimielin. Isännöintitehtävistä sopimisen ei tule jatkossakaan kuulua sopimusvapauden piiriin pakottavasti säänneltyjen isännöinnin tehtävien ja niihin liittyvien pakottavien vastuiden johdosta.

Hupli Jenni
Suomen Kiinteistöliitto ry