

Asia: VN/25642/2023

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

### **1. Yleiset kommentit**

**Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä**

.Oikeusministeriölle

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/25642/2023

Rakennusteollisuus RT ry:n (RT) lausunto asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä

Rakennusteollisuus RT kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Asunto-osakeyhtiölain säännökset vaikuttavat Rakennusteollisuuden toimialoista vain Talonrakennus-teollisuuden jäsenten toimintaan, jotka toteuttavat asunto-osakeyhtiöitä perustajaurakointina.

Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Rakennusteollisuus pitää tärkeänä, että asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa on huomioitu puuttumien lyhytaikaisen vuokrauksen erilaisiin ongelmiin. Siten hallintaanottoa koskevan sääntelyn täydentäminen esitetyllä tavalla on järkevä ratkaisu. Ehdotettu asunto-osakeyhtiölain 24 luvun 2 §:n 4 momentti, jonka mukaan osakkeenomistajan on myötävaikutettava vuokralaisen aiheuttaman vahingon selvittämiseen, on oikeudellisesti perusteltu ja kannatettava ja on omiaan helpottamaan myös lyhyt-vuokrauksen aiheuttamia häiriötilanteita taloyhtiöissä. Säännös on kannatettava myös pitkäaikaisten vuokrasuhteiden osalta.

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

Ehdotus on oikeudellisesti perusteltu ja selkeyttää omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa aiem-  
masta. Ehdotus on omiaan parantamaan asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia saada vastikkeetta  
haltuunsa esimerkiksi liikehuoneistoja, joiden käyttötarkoitus on poistunut tai muuttunut  
olennaisesti. Toisaalta tällaisiin huoneistoihin kohdistuu usein vastikerästejä- ja/tai lainaosuutta,  
jolloin hankinta-päätökseen vaaditaan ehdotetusta muutoksesta huolimatta määräenemmistö.  
Koska yhtiö ei voi hankkia kaikkia omia osakkeitaan, edellyttävät tällaiset hankintatilanteet  
näkemyksemme mukaan joissain määrin täsmennystä yhdenvertaisuusperiaatteen osalta  
jatkovalmistelussa esimerkinomaisesti.

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

Ehdotus on perusteltu. Selvitystila toteuttaa asunto-osakeyhtiön hallittua alasajoa konkurssia  
paremmin, sillä se on monilta osin ennakoivampi keino yhtiön purkamiseksi. Ehdotus  
perusteluineen laajentaa siten selvitystilan käyttökelpoisuutta, sillä nykyisellään selvitystilan  
käyttökelpoisuus yhtiön hallitun alasajon muotona on päätöstentekovaatimusten ja lain esitöiden  
vuoksi kapea käyttöalaltaan. Selvitustymenettelyn käyttökelpoisuutta yhtiön hallitun alasajon  
muotona arvioitaessa tulisi huomioida menettelyn yhtiölle ja osakkaille aiheuttamat  
veroseuraamukset (varainsiirtovero, luovutusvoittovero), jotka voivat johtaa siihen, että yhtiön  
purkaminen selvitysmenettelyn kautta voi käydä osakkeenomistajille liian kalliiksi ja epäedulliseksi.

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

Pidämme hyvänä sitä, että yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin yhtiökokouksen  
pääöksellä hallituksen päätöksen sijaan. Tämä on perusteltua, ottaen huomioon, että kaikki yhtiön  
toiminnan kannalta laajakantoiset asiat tulisi AOYL:n nojalla viedä yhtiökokouksen päätettäväksi.  
Tällöin yhtiön konkurssi on myös osakkeenomistajille nykytilaa ennustettavampi, sillä  
osakkeenomistajat saavat tiedon konkurssiaikeista aikaisessa vaiheessa. Tämä toteuttaa osaltaan  
yhtiön hallitumpaa alasajoa.

Nyt ehdotetut muutokset lakiin konkurssin osalta eivät kuitenkaan ratkaise ongelmaa siitä, mitä  
tapahtuu varojen puutteeseen rauenneen konkurssipesän eli asunto-osakeyhtiön rakennukselle ja  
kiinteistölle. Rekisteristä poistetun yhtiön kiinteä, rekisteröitävä omaisuus jää konkurssin rautessa  
olemaan oikeudellisesti haastavaan väliin, vaikka itse yhtiötä ei juridisesti enää ole olemassa,  
eikä sillä välttämättä tällöin ole lainkaan edustajaa. Tämä jättää myös avoimeksi yhtiön hallituksen  
vastuut tällaisissa tilanteissa. Jatkovalmistelussa on tärkeää huomioida, että asunto-osakeyhtiön  
hallituksen jäsenet ovat usein maallikoita. Siten on kannatettavaa, että lainsäädännön perusteluissa  
ohjattaisiin hallitusta oikeisiin tilanteisiin ja toimiin yhtiöiden konkurssi- ja alasajotilanteissa.

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

Asunto-osakeyhtiöissä pysäköintipaikat voivat sijaita yhtiön rakennuksessa tai kiinteistöllä, jolloin ne  
ovat yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmissä osakashallinnassa olevana tilana. Uudiskohteissa auto-

paikkojen määrä ja sijainti määrätään asemakaavassa. Nykyisin pysäköinti järjestetään kaupunkiraken-teessa korttelikohtaisesti siten, että usean taloyhtiön autopaikat sijoitetaan samaan rakennukseen tai samalle alueelle. Pysäköintipaikat voivat sijaita erillisessä pysäköintiyhtiössä, joka rakentaa koko kortte-lin käyttöön pysäköintilaitoksen, jolloin omistus, ylläpito ja hallinnointi järjestetään hallinnanjakosopi-muksella tai pysäköintiyhtiön kautta. Pysäköintipaikat voivat sijaita myös ns. LPA-tontilla eli pysäköinti-tontilla maantasopaikkoina, jolloin paikat järjestetään rakennus-tai kiinteistörasitteina tai muulla vi-ranomaisen hyväksymällä tavalla esimerkiksi yhteisjärjestelysopimuksella. Lisäksi paikat voivat sijaita asunto-osakeyhtiön sijaitsemalla korttelialueella jonkun korttelialueen kiinteistön alueella tai raken-nuksessa.

Esityksen mukaan asunto-osakeyhtiössä voi olla osakkeita, jotka tuottavat yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiön hallinnassa kirjatun vuokra- tai käyttöoikeuden tai rekisteröidyn ra-sitteen tai yhteisjärjestelyn perusteella olevaa toisen rakennuksen tai kiinteistön osassa sijaitsevaa py-säköintipaikkaa. Kannatamme esitystä siltä osin, että laissa mahdollistetaan nykyistä laajemmin auto-paikkojen osakkeistaminen.

Selvyiden vuoksi esitämme, että vähintäänkin perusteluissa mainitaan että järjestely voidaan toteuttaa nimenomaan hallinnanjakosopimuksella.

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

Rakennusteollisuus pitää ehdotusta kannatettavana ja perusteltuna, sillä muutos selkeyttää oikeustilaa ja vastaa vakiintunutta käytäntöä.

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

Osakkeenomistajalla ei ole nykyisin lain nojalla ympärivuotista tiedonsaantioikeutta taloyhtiön asiois-ta. Sen sijaan laissa säädetään osakkeenomistajan kyselyoikeudesta yhtiökokouksessa, joka mahdollis-taa osakkaalle myös kirjallisen vastauksen saamisen jälkikäteen. Näkemysemme mukaan ei siten ole tarkoituksenmukaista, että osakkeenomistajalla olisi esitetty laissa säädetty nykyistä laajempi tiedon-saantioikeus koskien osakehuoneistoja koskevia asiakirjoja, kuten esimerkiksi vanhoja kuntotarkastus-raportteja. Tämä lisää yhtiön johdon työmäärää ja asiakirjahallinnointia. On ongelmallista, että tietojen antamatta jättämiseen liittyy vahingonkorvausoikeudellisia näkökulmia. Säännöksen sanamuotoa tulisi täsmentää siten, että se koskee vain sellaisia tilanteita ja asiakirjoja, joilla on osakkaalle merkitystä ky-seisellä hetkellä.

Lausuntopalaute kunnossapitotarveselvityksestä

RT pitää tärkeänä sitä, että kunnossapitotarveselvityksiä saataisiin myös laadullisesti paremmiksi, sillä näin voitaisiin edistää asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallista rakennusten ja kiinteistöjen pitoa. Työ-ryhmä ei ehdota muutoksia kunnossapitotarveselvitystä koskevaan sääntelyyn. Rakennusteollisuus pitää tärkeänä, että kunnossapitotarvesääntelyä kehitettäisiin. Kunnossapitotarveselvityksen kattaman ajanjakson nostamisesta viidestä kymmeneen vuoteen aiheutuvista kustannuksista voisi sopeuttaa säätelemällä esimerkiksi sitä, missä laajuudessa selvitys

tulee toteuttaa. Näkemyksemme mukaan kymmenen vuoden kunnossapitotarveselvityksen ei tarvitsisi olla laajuudeltaan nykyistä vastaava, vaan kustannusten hillitsemiseksi se voisi olla suppeampi. Suunnitelmallista kiinteistöjen pitoa olisi mahdollista toteuttaa myös siten, että hallituksen tulisi esittää varsinaisessa yhtiökokouksessa selvitys siitä, että yhtiön huoltokirjan mukaiset toimenpiteet on suoritettu. Tämä vastaisi osaltaan myös hallitusohjelman mukaiseen tavoitteeseen yhtiöiden hallitummasta alasajosta, kun erilaiset kunnossapito-tarpeet eivät tulisi yhtiölle tai osakkaille yllätyksenä.

Varsinainen yhtiökokous (AOYL 6:3)

Esitämme, että varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä osakkaille selvitys siitä, että huoltokirjan mukaiset toimet on suoritettu. Tämä edistää suunnitelmallista rakennuksen kunnossapitoa ja asianmukaisten huoltotoimien seurantaa. Muutos selkeyttää myös mahdollisissa epäselvissä tilanteissa tai jopa riitatilanteissa yhtiön ja sen johdon asianmukaisten toimien todentamista huoltotoimien osalta.

Rakennusteollisuus RT ry

Talonrakennusteollisuus ry

## 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 kiinteistöosaakeyhtiön 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 arvioitanne 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-osaakeyhtiölle 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 perustelumuistioksi:

-

### 30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

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

-

Kärkkäinen Anu  
Rakennusteollisuus RT ry