

Asia: VN/3234/2020

## **Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta**

### **1. AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella**

#### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

#### **Perustelut**

Isännöintiliitto kannattaa OM:n ehdotusta ja näkee järkevänä, että tämä koskee nimenomaan autopaikkoja, jotka ovat kuitenkin yleisemmin tällaisen järjestelyn piirissä kuin esimerkiksi varastotilat tms.

### **2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakehuoneistoa**

#### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

#### **Perustelut**

-

### **3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)**

#### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

#### **Perustelut**

Isännöintiliitto on omassa ehdotuksessaan ehdottanut vahingonkorvauksen laajentamista osakkeenomistajalle vuokralaisensa aiheuttamista vahingoista. Tätä voisi edelleen pohtia vaihtoehtona myös lyhytaikaisen vuokrauksen osalta, johon voi liittyä haasteita nimenomaan vahingonkorvauksen saamisen osalta vahingonaiheuttajan selvittämisessä. Muutoin Isännöintiliitto

kannattaa I-vaihtoehtoa hallintaanottoperusteiden täydentämisestä. Isännöintiliitto ei kannata vaihtoehtoja, jotka aiheuttavat yhtiölle ilmoitusvelvollisuuksia tai muita velvoitteita, jotka lisäävät yhtiön hallintoon liittyviä tehtäviä tai valvontaa, jota on käytännössä hyvin vaikea toteuttaa.

#### 4. AOYL 1:10 §. Eri käyttötarkoitusten osakehuoneistojen käyttöoikeus taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja palveluihin ja yhdenvertaisuusperiaate

##### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

##### Perustelut

Isännöintiliitto tunnistaa tämän problematiikan ja käytännön haasteet näiden tilanteiden ratkaisemisessa. Kiinteistöalalla on ollut tästä myös monia eri tulkintoja. Käytännössä yhtiöjärjestysmääräykset on näiden oikeuksien määrittelyn suhteen jääneet vähäisiksi. Uudiskohteissa, joissa rakennetaan paljon yhteistiloja niin tällaisellekin pohdinnalle on varmaan paikkansa. Vanhoissa yhtiöissä määräyksen ottaminen on haastavampaa. Ongelmana ovat nimenomaan esim. kerhotilat, pesutuvat ja saunatilat, silloin kun kyse on esim. pelkän autopaikan omistajasta. Joskus on liiketilan osakkaista/vuokralaisistakin keskusteltu yhteistilojen osalta, samoin kuin lyhytaikaisten vuokralaisten osalta.

#### 5. AOYL 1:10 §. Taloyhtiöille velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä ja yhdenvertaisuuslain soveltaminen taloyhtiössä

##### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

##### Perustelut

-

#### 6. AOYL 2:5 §. Osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitusten poistaminen

##### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

##### Perustelut

-

#### 7. AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin

##### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

##### Perustelut

Isännöintiliitto pitää hyvänä, että tätä vaihtoehtoa selvitetään ja pohditaan vielä tarkemmin jatkotyössä.

## 8. AOYL 2:5.2.1.b §: Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta AOYL:n olettamasääntöihin (ei koske mm. lähisukulaisen saantoa, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin)

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 9. AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan Lunastusmenettelyn määrä-aikojen alkamisen selvennys

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

### Perustelut

Isännöintiliitto tunnistaa sen, että taloyhtiöillä voi olla haasteita saada lunastusilmoitusta varten uudelta omistajalta selvityksiä pelkkää lunastusilmoitusta varten, kun omistukseen liittyvät ilmoitukset menevät MML:lle. Isännöintiliitto pitäisi hyvänä HTJ:n kehittämisen osalta tämän pohdintaa. Isännöintiliiton mukaan A-ehdotus toisi huomattavia helpotuksia taloyhtiön lunastusilmoituksen tekemiseen, jos taloyhtiö saisi kaikki nämä tarvittavat tiedon huoneistotietojärjestelmän kautta. Näin se olisi uudellekin omistajalle helpompi, kun selvitys annettaisiin kerralla yhdelle taholle. Mutta myös ehdotuksen mukainen vaihtoehto voi tuoda hieman tähän helpotusta, vaikkakin edelleen haasteita tähän liittyy taloyhtiön hallinnossa.

## 10. AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvennys usean vaatiessa lunastusta

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 12. AOYL 3:3 §. Yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikeperusteiden soveltamisen selventäminen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 13. AOYL 4:1 §. Yhtiön kunnossapito-oikeuden laajentaminen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 14. 4:1-3 §. Kunnossapitovastuun selventäminen - miten kunnossapitovastuusta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä?

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 15. AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakennevaurion korjaamisesta

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

### Perustelut

Isännöintiliitto tunnistaa sen, että jotkut osakkaat kokevat oikeustajun vastaiseksi sen, että toisen osakkaan mukavuusremontissa löytynyt kosteusvaurio rakenteissa johtaa yhtiön kunnossapitovastuun syntymiseen ja ennallistamiseen. Isännöintiliitto on kuitenkin huolissaan siitä, että ehdotus tekee sääntelystä liian monimutkaista ja se lisää tapausten tulkinnanvaraisuutta ja sitä myöten mahdollisia riitatilanteita. Tulkinnanvaraisuuden takia myös osakkaiden yhdenvertainen kohtelu saattaa vaikeutua. Monessa taloyhtiössä on toisaalta myös tilanne, että odotetaan osakkaiden tekevän esim. märkätilaremontit itse, jotta yhtiön ei tarvitse omana hankkeenaan näitä kunnostaa. Vaikka mediassa näkyy otsikoita "Näin maksat märkätilaremontin taloyhtiöllä", on meillä myös hallituksia, jotka miettivät miten pakottaa osakas ryhtymään märkätilaremonttiin, ettei yhtiön tarvitse sitä tehdä (etenkin jos osa on tehnyt jo itse remontin). Tällaisten taloyhtiöiden osakkaat kokevat tilanteen oikeustajun vastaiseksi. Sekin voi olla oikeustajun vastaista, että jos yhtiön vastuulla oleva vedeneristeen käyttöikä on kulunut loppuun eikä yhtiö ole suunnitelmallisesti kunnossapitänyt näitä osia, niin se voisi tarkoittaa osakkaalle laajempaa vastuuta (pinnat ja kalusteet).

## 17. AOYL 4:2.2 §. Vastuunjako uima-altaasta

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 18. AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto on edelleen sen kannalla, että muutos kunnossapitovastuuseen palovaroittimien osalta on tarpeen. Väestörakenteen muuttuessa myös iäkkäiden osuus taloyhtiöissä on otettava huomioon. Taloyhtiöissä asuu henkilöitä, jotka eivät välttämättä edes kykene itse vaihtamaan palovaroitinta tai sen paristoa. Palovaroittimien kunnossapidon kuuluminen taloyhtiölle lisäisi turvallista taloyhtiöasumista. Palovaroittimien kustannus niiden uusimisen osalta tai paristojen vaihdon osalta ei voine olla kovinkaan suuri edes pienien yhtiöiden osalta, jossa huoltotoimia tehdään talkoovoimin. Jos tämä edellyttää pelastuslain muutosta eikä asunto-osakeyhtiölain, tulee tarve saattaa pelastuslaista vastaavan ministeriön tietoon.

## 19. AOYL 4:2 §. Säännös kunnossapitovastuun jakoon vaikuttavien selvittelykustannusten jaosta

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

### Perustelut

Isännöintiliitto kannattaa edelleen asunto-osakeyhtiölakiin otettavaa säännöstä selvityskustanuksista, koska ne aiheuttavat taloyhtiöissä paljon kysymyksiä ja osaltaan myös mahdollisia riitatilanteita. Isännöintiliitto kuitenkin tiedostaa, että jokaista tilannetta ei voi ratkaista lainsäädännöllä ja pitää hyvänä myös ehdotusta yhteistyössä tehtävästä ohjeesta. Sisäilmaongelmia on taloyhtiöissä jonkin verran ja niistä puhutaan kokoajan enenevässä määrin. Niihin liittyy paljon erilaisia selvityksiä ja selvitysten laajuus saattaa myös taloyhtiölle tulla yllätyksenä. Osaltaan myös osakkaat/asukkaat saattavat vaatia lisäselvityksiä, jotka ei välttämättä ole enää selvinneiden seikkojen osalta tarpeellisia.

## 20. AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Vaikka oikeustila on sinänsä selvä, kannattaa Isännöintiliitto selvennystä osakkaan vastuuseen. Etenkin rakennusaikaiset muutostyöt aiheuttavat usein yhtiön hallinnolle epäselvyyttä.

## 22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Koska tilanteet voivat olla todella moninaisia niin Isännöintiliitto kannattaa ehdotusta (ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa AOYL:ia). Muutoin tämä voisi aiheuttaa kohtuuttomia lopputuloksia etenkin, jos olisi laajasta korjauksesta kyse.

## 23. AOYL 4:6 ja 7 § ja 5:2 ja 9 §. Määräajat taloyhtiön ja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksille

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto kannattaa OM:n ehdotusta.

## 24. AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä lisäävä osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto kannattaa OM:n ehdotusta. Isännöintiliiton mukaan on tärkeä huomioida tilanteet, joissa myöhemmin joku toinen haluaa myös saman muutoksen tehdä yhtiön tiloihin. Sekä tilanne, jossa näitä muutoksia joudutaan purkamaan ja mahdollisesti asennetaan uudestaan yhtiön korjaus- ja kunnossapitotoimien yhteydessä.

## 25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muu muutostyö

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

### Perustelut

Isännöintiliitto ymmärtää OM:n ehdotuksen taustalla olevan ajatuksen kestäväen kehityksen näkökulmasta, mutta tämä saattaa taas aiheuttaa tulkintavaikeuksia taloyhtiön arkeen. Olisiko esim. ilmalämpöpumppu oikeus asentaa vaan parvekkeelliseen huoneistoon ja miten taas huoneistot, joissa ei ole parveketta. Onko yhtenäisellä julkisivulla asian osalta painoarvoa ja miten turvallisuus otetaan huomioon. Isännöintiliitto näkee, että kehitys siinä miten ilmalämpöpumppeihin on suhtauduttu, on muutoinkin hieman lieventynyt eikä niitä enää kielletä vaan kieltämisen ilosta. Isännöintiliitto kannattaa enemmän vaihtoehtoja A sekä B. Isännöintiliitto tuo lisäksi esiin sen että esim. liikehuoneistojen osalta on koettu tiettyä hankaluutta, jos liikehuoneiston osakas vaihtuu ja aiemmat ikkunateippaukset ovat olleet hillityt ja uusi liikehuoneisto laittaa ikkunaan koko ikkunan teippaukset, jotka olisivat räikeät niin värityksineen kuin kuviltaan. Siitä saattaa aiheutua taloyhtiöissä keskustelua ja tyytymättömyyttä.

## 26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto pitää ehdotusta erittäin hyvänä ja tärkeänä. Nykyisen kunnossapitotarveselvitystä koskevan säännöksen vaatimukset eivät ole riittäviä osakkaiden tiedon saannin turvaamiseksi. Kunnossapitotarveselvitykselle tulisi myös asettaa laadullisia vaatimuksia. On edelleen liikaa taloyhtiöistä, joissa korjaustarpeita ei arvioida suunnitelmallisesti ja rakennusosien käyttöikä huomioiden. Toisaalta meillä on paljon nimenomaan pieniä taloyhtiöitä, joissa viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen teko on laiminlyöty kokonaan tai se perustuu maallikoiden arvioihin

sisältäen hyvin vähän toimenpiteitä. Kunnossapitotarveselvityksen osalta on ollut myös tilanteita, että selvityksessä ei mainita korjaustoimia ja joku osakkaista tai hallituksesta on myymässä huoneistoaan. Lainvalmistelun osalta olisi Isännöintiliiton mielestä tärkeä tarkentaa kunnossapitotarveselvitystä ja sen pohjalle tarvittavia selvityksiä sekä sisältöä.

## 27. AOYL 6:8 §. Yhdessä asuvien yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettama

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

## 28. AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto kannattaa äänileikkurisäännöksen selkeyttämistä. Äänileikkuri aiheuttaa yhteisomistussuhteissa kuitenkin jonkin verran epäselvyyttä ja alalla on monia erilaisia laskuesimerkkejä tehty näitä tilanteita varten ja pohdittu jo etukäteen ennen yhtiökokousta, miten esimerkiksi osakas joka omistaa yksin huoneiston, yhdessä toisen kanssa huoneiston ja lisäksi esim. oman yrityksen kautta tai kuolinpesän kautta huoneiston, äänileikkuri huomioidaan. Tähän on käytetty usein hyvin paljon jo etukäteen aikaa. On katsottu, että käytännössä yhteisomistajien käyttämä äänimäärä vähentää yksittäisen omistajan käytössä olevia ääniä äänileikkurin kautta. Kaikki selkitytykset tähän tilanteeseen ovat erittäin hyviä.

## 29. AOYL 6:15 ja 35 §. Esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisen selventäminen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto kannattaa OM:n ehdotusta.

## 30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

### Perustelut

Isännöintiliitto pitää ehdotusta hyvänä ja tärkeänä. Kuitenkin olisi erittäin tärkeää selvittää ennakoöänen antamisen lisäksi myös sitä, voisiko yhtiökokoukset järjestää kokonaan etäyhteyksin,



ilman, että osakas on velvoitettu ilmoittamaan etukäteen kantansa esityslistalla oleviin asioihin ja kokonaan ilman fyysistä yhtiökokousta. Nythän laki edellyttää, että osakkaalla on oltava oikeus osallistua kokoukseen kokouspaikalta. Eli fyysinen kokous on aina järjestettävä, vaikka kaikki osallistuisivat etäyhteydellä tai muulla etäosallistumisen tavalla kokoukseen. Koronaepidemian myötä erilaiset etäosallistumiskäytännöt yhtiökokouksissa ovat yleistyneet räjähdysmäisesti jopa siinä määrin, että ne ovat nykyisin enemmän sääntö kuin poikkeus. Näihin on myös tehty paljon eri etäyhtiökokoustyökaluja nimenomaan reaaliaikaiseen kokoukseen teknisen välineen yhteydellä ja sitä on täydentänyt ennakkoonäänenestysmahdollisuus. Isännöintiliiton tutkimusten mukaan suurin osa isännöintiyrityksistä aikoo järjestää yhtiökokouksia etäyhteyksien avulla myös koronaepidemian jälkeen.

## 31. AOYL 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto pitää erittäin tärkeänä, että lainvalmistelussa otetaan huomioon kokouskutsun ja kokousaineiston toimittamista, etäosallistumista ja virtuaalokokousta koskevan sääntelyn sekä muun asiakirjahallinnan muutostarve, jotta ala pysyy yleisen kehityksen ja digitalisaation perässä. Isännöintiliitto painottaa tarvetta järjestää yhtiökokous kokonaisuudessaan etäyhteyksien avulla, ilman pakotusta fyysiseen kokouspaikkaan. Myös mahdollisuus lähettää yhtiökokouskutsu ensisijaisesti sähköpostitse, kuitenkin paperikutsua poissulkematta, on tärkeä. Isännöintiliitto pitää hyvänä pyrkimystä taloyhtiöiden tilinpäätösasiakirja-aineiston ja muiden edellä mainittujen yhtiön kiinteistöä ja rakennusta koskevien tietojen tallentamista digitaaliseen, yleisesti koneluettavaan muotoon, mutta selvityksessä on syytä kiinnittää huomiota toteutuksen käytännön toteutukseen ja mahdolliseen työllistävään vaikutukseen. Lisäksi hallintaanottovaroitus ja yhtiökokouksen päätös hallintaan otosta tulee olla mahdollista toimittaa sähköisiä tiedoksiantokeinoja hyödyntäen.

## 32. AOYL 6:23.1 §. Hallituksen jäsen tai isännöitsijä ei saisi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Taloyhtiön Hyvä Hallintotapa -suosituksessa on tästäkin ohjeistusta (suositus 7), tarvitseeko tästä erikseen lain säännöstä.

## 33. AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistöpäätöksellä kestävän kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)

## Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto kannattaa ehdotusta lakiin kirjattavasta kestävästä kehityksen edistävästä uudistuksesta ja sitä, että tällaisesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Tekniikka ja mahdollisuudet kehittyvät ja ennen kuin ne tavanomaistuvat uudiskohteissa niin myös vanhoissa taloyhtiöissä on mahdollisesti tarvetta samanlaiseen kehitykseen kuin uudiskohteissa. Isännöintiliiton mukaan on erityisen tärkeää saada taloyhtiöissä aikaan esim. energiankulutusta pienentäviä hankkeita sekä ilmastonäkökulmasta tärkeitä päätöksiä. Näitä on myös saatava kansalliset tavoitteet huomioiden pikaisesti tehtyä ja näitä lainsäädännön muuttaminen voi jouduttaa.

## 34. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto pitää hyvänä, että säännöksestä kävisi selkeämmin ilmi, että osakkaalla on nimenomaan oikeus hyvitykseen. Isännöintiliitto pitäisi erityisen hyvänä jos hyvitys olisi edelleen osakkaan oman aktiivisuuden varassa eikä lakiin tulisi erityisiä velvoitteita yhtiölle tarjota hyvitystä osakkaalle. Tai tarjouksen tulisi olla aika yleinen esim. ennen hanketta päättävää yhtiökokousta oleva kaikille osakkaille suunnattu info, mitä hyvitys on ja pyyntö ilmoittaa, jos osakas vaatii hyvitystä ja tähän voisi sitoa määräajan osakkaan ilmoitukselle. Mutta mitä seuraa, jos osakas ei ilmoita? Isännöintiliitto pitäisi hyvänä, että laissa olisi jokin takaraja sille, että hyvitystä voi vaatia esim. viimeistään hankkeen rahoituksesta päättävässä yhtiökokouksessa. Mikäli osakas ei ole aktiivinen hyvitysvaatimuksen suhteen, voi olla, että yhtiö teettää saman työn huoneistossa. On tietenkin erilaisia muutostöistä, niitä joista yhtiö on selkeän tietoinen sekä niitä, joista yhtiö ei tiedä mitään.

## 35. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään hyvityksen arvioinnin riippumattomuutta

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto kannattaa OM:n ehdotusta.

## 36. AOYL 6:32.3 §. Selvennetään jälkiasennettavan hissien asennuskulujen kattamista vastikkeilla (ns. hissivastike)

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

## Perustelut

-

### 37. AOYL 6:32.3-4 §. Jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti

#### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

#### Perustelut

Isännöintiliitto kannattaa ehdotusta. Se on perusteltu uudistus myös väestön ikääntymisen vuoksi. Ehdotus oletettavasti lisää jälkiasennushissien rakentamista jonkin verran, mutta saattaa toisaalta tehdä yksittäisiä tapauksia, joissa taloyhtiössä on esimerkiksi yksi rappu, johon hissiä ei ole asennettu. Esityksessä pitää täsmentää, miten toimitaan tilanteessa, jossa taloyhtiössä on esimerkiksi yhdessä rapussa alkuperäinen hissi ja sen jälkeen muihin rappuihin asennetaan jälkiasennushissi. Arvioidaanko näitä tilanteita eri tavalla? Uudistus saattaa työllistää isännöintiä enemmän kuin aiemmin, mikä on syytä ottaa huomioon. Isännöintiliitto pitää helpoimpana ratkaisuna sitä, että huolto- ja kunnossapitokustannusten jaossa ei tarvitsisi huomioida kerrosten aiheuttamia kertoimia, vaan kustannukset menisi näiden osakkaiden osalta normaalin hoito- ja pääomavastikkeen mukaisesti.

### 38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella

#### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

#### Perustelut

-

### 39. AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)

#### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

#### Perustelut

Isännöintiliitto kannattaa OM:n ehdotusta. Mitattuun vedenkulutukseen perustuva vastike on kuitenkin tulevaisuudessa pakollinen. On tietenkin tilanteita, joissa tätä edelleen joudutaan pohtimaan, vaikka uusien säännösten mukaan vesimaksun tulee määräytyä kulutuksen mukaan. Miten tulee toimia mittareiden vikaantuessa tai jos tulokseen ei luoteta.

## 40. AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

Tätä pohditaan HTJ-lainsäädäntöryhmässä. Isännöintiliitto korostaa sitä, että taloyhtiöllä ei ole tietoa osakkaan mahdollisista osakkeeseen liittyvistä panttauksista tai mahdollisesti aina muista rajoituksista. Näin ollen lainsäädäntöä tarkasteltaessa tulee tämä ottaa huomioon. Isännöintiliitto ei pidä hyvänä vaihtoehtoja, joissa yhtiön tulisi selvittää osakkaan panttauksia vaan tämä on osakkaan oma velvollisuus. Tähän on käytännössä useita eri malleja, mutta vähimmäistaso on se, että tulee turvata se, että välittömästi osaketunnuksen vaihtumisen myötä edelliset järjestelmissä olevat tiedot eivät korvautuisi uudella tiedolla, vaan näihin päästään edelleen käsiksi. Isännöintiliitto tunnistaa ongelman ja se on vakava, jos panttauksien tms. tiedot poistuisivat automaattisesti eikä niihin päästäisi puuttumaan. Käytännössä "vanhoissa" yhtiöissä tämä ongelma tulee esiin esim. huoneistoja yhdistettäessä tai jaettaessa.

## 41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

### Perustelut

Ehdotuksessa on päädytty rajaamaan yksimielisyyden keventäminen vain tilanteisiin, joissa on kyse osakkaan huoneiston käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastikeperusteen muuttamiseen. Ehdotuksella tätä vastikeperustetta voidaan muuttaa 80 % kannatuksella yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Isännöintiliitto pitää tätä hyvänä ehdotuksena huomioiden taantuvien alueiden liikehuoneistojen osakkaiden huoneistojen kehittämisen tarve, mikäli alueella ei liiketoiminnalle ole enää edellytyksiä ja liikehuoneistoon on liittynyt korotettu vastikeperuste. Ehdotuksessa ei kuitenkaan ole huomioitu muita yksimielisyyttä vaativia päätöksiä. Isännöintiliitto tunnistaa kuitenkin sen, että tilanteita on vaikea rajata ja tietyt osakkaiden oikeudet on turvattava edelleen. Isännöintiliitto nostaa kuitenkin edelleen esiin yksimielisyyden vaatimuksen ongelmana esim. juuri yhtiöjärjestykseen otettavan tupakointikiellon tai lyhytaikaisen vuokrauksen kiellon osalta. Näihinhan olisi mahdollista kytkeä esim. haitta-arvio taustalle. Isännöintiliitto tiedostaa, että kysymys on vaikea. Isännöintiliitto pitäisi kuitenkin hyvänä, että lakiin ei otettaisi uutta määrääenemmistö päätöstä (80 %) vaan voisiko käyttää samaa 4/5 enemmistöä (kuten purkavan uusrakentamisen osalta), vaikka se laskettaisiinkin ehdotuksen mukaan kaikista osakkeista ja äänistä eikä vaan kokouksessa annetuista ja edustetuista äänistä, kuten purkavassa uusrakentamisessa. Näin lain kielellinen yhtenäisyys olisi mahdollisimman samanlaista.

## 42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistö päätös

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

**Perustelut**

-

43. AOYL 6:36: Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen päätöksellä, jota kannattaa 90% kaikista osakkeista ja osakkaista

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

44. AOYL 6:38 §. Taantuvien alueiden huonokuntoisten ja lisärahoituskelvottomien taloyhtiöiden ongelmien ratkaiseminen

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

Isännöintiliitto on esittänyt pohdittavaksi edellä olevaa ehdotusta siitä, onko uuden omistajan vastuu vanhan maksulaiminlyönnistä riittävän pitkä sekä sitä mitä muita keinoja yhtiöllä on vastikerästien tehokkaaseen perintään. Tämä siksi, että hallintaanotolle tarvittaisiin korvaavia työkaluja, koska se ei oikeastaan useinkaan ole käytettävä vaihtoehto muuttotappiopaikkakunnilla.

45. AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Muu ehdotus, mikä?

**Perustelut**

Isännöinnin osaamista ja asiantuntijuutta on tarpeen edelleen kehittää, jotta varmistetaan asunto-osakeyhtiöille aidosti heidän tarpeitaan vastaavien, osaavien ja ammattitaitoisten isännöinnin saatavuus. Samoin on tärkeää, että ammattimainen isännöinti erotetaan omatoimisesta isännöinnistä ja palvelusta, joka ei toteuta kuin osia isännöinnin lakimääräisestä tehtäväkokonaisuudesta. Tämä voitaisiin toteuttaa lain tasolla esimerkiksi eriyttämällä termit isännöitsijä ja auktorisoitu isännöitsijä. Jälkimmäiseen olisi syytä kohdistaa alla kuvattu osaamisvaatimuksia. Ja joka tapauksessa asiaa on tarpeen jatkoselvittää.

Isännöintiliitto on ehdottanut lakiin lisättäväksi vaatimukset riittävästä pohjakoulutuksesta, isännöintikoulutuksesta ja isännöintikokemuksesta. Vaatimukset voisivat olla puitteiltaan

samanlaiset kuin tällä hetkellä vapaaehtoisessa henkilöauktorisoinnissa. ISA-auktorisointiin vaaditaan edellä mainittujen perusedellytysten lisäksi näyttöä projektiosaamisesta sekä juridisen ja sädösosaamisen osoittavan pätevyyskokeen suorittaminen. Osaamista auditoidaan kolmen vuoden välein. Mallia osaamisvaatimusten määrittelyyn voisi siis hakea ISA-auktorisoinnin edellytysten kautta.

ISA:n henkilöauktorisoinnissa on suhteellisen paljon väljyyttä osaamisen ja asiantuntijuuden osoittamisen osalta, joka mahdollistaa palveluliiketoiminnan kehittämisen, kuitenkin siten, että kokonaisuus muodostaa riittävän kattavat raamit henkilön osaamiselle lakisääteisten tehtävien osalta. <https://www.isayhdistys.fi/isannoitsijalle/patevyysvaatimukset/>

Vaikka asuntomarkkinat eriytyvät ja kasvukeskusten isännöinti saattaa sen myötä muuttua palvelusisällöltään erilaiseksi verrattuna taantuvien alueiden isännöintiin, Isännöintiliitto näkee, ettei isännöinnin tarve taantuvillakaan alueilla vähene. Vaikka kyse olisi asunto-osakeyhtiöiden alasajamisesta, tarve erityisesti ammattitaitoiselle ja asiantuntevalle isännöinnille pikemminkin kasvaa kuin vähenee.

Yrityksissä tulisi olla, esimerkiksi tietyn koon ylittyessä, vähintään yksi auktorisoinnin edellytykset omaava henkilö esimerkiksi viittä isännöitsijää kohden. Pitkiä siirtymäaikoja hyödyntäen sääntely olisi mahdollista toteuttaa siten, että palveluntarjoajia riittää taloyhtiöille siirtymäajan aikana ja sen jälkeen.

Vähimmillään laissa pitäisi olla ohjaus hyvän isännöintitavan tai alan eettisten ohjeiden noudattamiseen isännöinnissä kuten esimerkiksi on laissa asianajajista, laissa kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä tai laissa luottolaitostoiminnasta.

## 46. AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöitsijäntodistus on taloyhtiön ja osakkaiden tärkein kiinteistöä koskeva asiakirja. Olennaista isännöitsijäntodistuksessa on sen sisältämä tieto. Isännöinti vastaa isännöitsijäntodistuksen tiedoista ja sen oikeellisuudesta. Isännöitsijäntodistus on luonnollisesti välttämätön osa asunto-osakekaupassa, sen rahoituksessa ja vakuushallinnan määrittämisessä.

Isännöitsijäntodistusten vaihteluväli on verrattain suuri, mutta yhdenmukaisuus ja erityisesti taloyhtiön tunnuslukujen vertailtavuus toisi lisäarvoa erityisesti asuntokaupassa ja oikaisisi asuntomarkkinan hintavääristymiä. Isännöitsijäntodistukseen voisi olla mahdollista kirjata myös asuntoon kohdistuvien ennakkosäästöjen osuus jossain määrin samaan tapaan kuin tällä hetkellä

kirjataan velkaosuudet. Ennakkosäästämisen merkitys on kasvussa, koska korjaustarpeet ovat asuntokannasta johtuen kasvussa, rahoituksen saanti on selvästi kiristynyt erityisesti taantuvilla alueilla ja rahoituksen saatavuus vaatii taloyhtiöiltä entistä parempia perusteluja - toisinaan pankit jopa asettavat lainansaannin edellytykseksi ennakkosäästämisen.

On kuitenkin huomioitava, että taloyhtiöissä ennakkosäästetään monin eri tavoin. Toisissa hoitovastike mitoitetaan vuosittaisia vastikekuluja suuremmaksi ja ylijäämä laitetaan "säästöön". Toisissa taas kerätään erillistä ennakkosäästävää "korjausvastiketta". Toisinaan summat on etukäteen korvamerkitty tiettyyn tulevaan korjaukseen, toisinaan ei. Mikäli summaa ei ole korvamerkitty, sitä voidaan käyttää mihin tahansa yhtiön hoitovastikkeella katettavaan korjaukseen (myös äkillisiin, jotka voivat ilmaantua isännöitsijäntodistuksen antamisen ja kauppahetken välillä). Korvamerkityt summat pitää luonnollisesti käyttää yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Tämä kaikki vaikeuttaa sen määrittelyä, mikä summa isännöitsijäntodistuksessa tulisi tosiasiallisesti ilmoittaa ennakkosäästettynä summana.

Asiassa tulee huomioida myös se, että jotta huoneistokohtainen osuus voitaisiin ilmoittaa, pitäisi ennakkosäästetty summa olla osakkeille valmiiksi jyvitetty. Näin ei tällä hetkellä ole eikä sitä ole pidetty tällä hetkellä tarkoituksenmukaisena.

Lisähuomiona isännöitsijäntodistukseen on syytä todeta vielä se, että isännöitsijäntodistuksessa olisi myös syytä eritellä tarkemmin päätetyt ja suunnitellut korjaustarpeet. Todistuksesta tulisi käydä erikseen ilmi, mitkä korjaukset ovat yhtiön päättämiä ja mitkä hallituksen ehdottamia korjauksia ja muutoksia.

## 47. AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto tunnistaa tämän ongelman erityisesti taantuvilla alueilla, jossa hallintaanoton aikaisen vuokrauksenkin osalta mahdollisuudet on vaikeat. Toisaalta taantuvilla alueilla ei välttämättä myöskään vuokramarkkinan lisäksi ole asunnon myyntikään sujuvaa. Tätä on kuitenkin hyvä pohtia lisää.

## 49. AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

### Perustelut

Isännöintiliitto pitää edelleen erittäin tärkeänä taloyhtiön hallinnon osalta sitä, että yhtiöllä olisi oikeus saada poliisilta tietoja huoneiston hallintaanottoon oikeuttavista häiriötapauksista. Poliisi kirjaa huoneistoihin tehdyt käynnit häiriöilmoitusten osalta ja taloyhtiölle ne olisivat tärkeä osa näyttöä sen arvioinnissa, onko olemassa perustetta hallintaanotolle ja päätetyn hallintaanoton onnistumisessa, erityisesti niiden tapausten osalta, jotka etenevät häätöprosessiin.

Aiemmin käydyissä neuvotteluissa sisäministeriön kanssa, ministeriö näki olennaisena asian määrittelyn juuri asunto-osakyyhtiölaissa ja/tai huoneenvuokralaeissa.

## 50. AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaanotto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Kannatettava ehdotus, mutta Isännöintiliitto pitää hyvänä, että pohditaan minkälaisia tilanteita nämä mahdollisesti olisi ja onko tällä lopulta toivottavaa ratkaisua taloyhtiön tilanteeseen.

## 51. AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto pitää ehdotusta erittäin tarpeellisena muutoksena. Hallintaanottovaroitus ja yhtiökokouksen päätös hallintaanotosta tulee olla mahdollista sähköisiä tiedoksiantokeinoja hyödyntäen. Etenkin Itä- ja Kaakkois-Suomessa on ollut haasteellista saada esimerkiksi Venäjällä asuville osakkaille tai asukkaille tiedoksiantoja perille viranomaisyhteistyössä ja koko hallintaanotto prosessi on sen takia ollut ajoittain jopa mahdoton. Tulee kuitenkin edelleen selvittää



sitä, miten sähköisessä tiedoksiannossa arvioidaan sitä, onko asiakirjat toimitettu todistettavalla tavalla. Isännöintiliitto pitää lisäksi pohtimisen arvoisena yhtiökokouspäätöksen tiedoksiantoajan pidentämistä. Määräaika on liian lyhyt erityisesti ulkomaille tehtävien tiedoksiantojen osalta. Kuitenkaan yksinään määräajan pidentäminen ei helpota vaan sähköinen tiedoksianto on käytännön kannalta toimivampi ratkaisu.

## 52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 54. AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

### Perustelut

Isännöintiliitto on laatinut kuvauksen lakimääräisen isännöinnin sisällöstä yhteistyössä asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen ja Kanerva Oy:n kanssa. <https://haeisannointia.fi/mita-isannointiin-kuuluu/> . Kuvauksessa on listattu asunto-osakeyhtiölain mukaisen isännöinnin sisältö. Tämän lisäksi taloyhtiö ja isännöintiyritys voivat sopia tarvittavasta määrästä erilaisia lisäpalveluita, mutta kuvaus auttaa kuitenkin taloyhtiötä hahmottamaan, mitä isännöintiin voi lähtökohtaisesti olettaa kuuluvan, se auttaa tarjousten vertailussa ja helpottaa isännöintipalvelusta sopimista. Tämä laintulkinta ei ota mitään kantaa isännöintipalveluiden hinnoitteluun, vaan se on osapuolten vapaasti sovittavissa.

Myös isännöitsijän tehtäväluettelon osalta Isännöintiliitto lausuu mielipiteenään, että kilpailuoikeudellisista syistä tehtäväluettelon hinnoitteluesimerkeistä tulisi luopua ja siirtyä myös

tehtävälue telossa vain listaamaan ja jaottelemaan tehtävät lakimääräisiin ja muihin asiantuntijapalvelukokonaisuuteen kuuluviin tehtäviin.

Jatkoselvityksessä on tarpeen eriyttää vastuunrajoitukset liittyen tehtäviin (eli mitä voidaan olettaa kuuluvan lakimääräiseen isännöintiin ja mitä tehtäviä voidaan siirtää esim. hallitukselle) ja liittyen korvausvastuuseen.

Sopimukseen otettavissa ehdoissa pitää olla mahdollista rajoittaa isännöitsijän korvausvastuuta vähintään lakimääräisten tehtävien ulkopuolisten palveluiden osalta. Näissä on kyse samanlaisesta asiantuntijapalvelun tarjoamisesta kuin konsultti- ja suunnittelutoiminnassa. Näin ollen myös korvausvastuun rajoitusten tulee olla samalla tavoin määriteltävissä rajoittuen esimerkiksi palvelusta maksettavan palkkion määrään.

Lainuudistuksessa on kuitenkin harkittava myös korvausvastuun rajoitusten mahdollistamista lakisääteisten tehtävien osalta. Päätäntävaltansa osalta taloyhtiön isännöitsijä ei ole täysin osakeyhtiön toimitusjohtajaan rinnastettavissa oleva henkilö. Hänellä ei ole vastaavaa yleistoimivaltaa kuin mitä OYL 6 luvun 7 §:ssä määritellään osakeyhtiön toimitusjohtajalla olevan. Asunto-osakeyhtiössä yleistoimivalta on hallituksella, ja isännöitsijä tekee päätöksiä hallituksen valtuutuksen puitteissa.

Vaikka isännöinnin palkkiotasot ovat täysin sopijapuolten sopimusvapauden piirissä, ei isännöinnin keskimääräinen palkkio ole myöskään millään tavoin verrattavissa toimitusjohtajan vastaavaan. Kiinteistöliiton isännöinnin palkkiotutkimuksen mukaan 20 huoneiston taloyhtiön isännöinnin kiinteän kuu-kausiveloituksen mediaanihinta on 420 euroa ja 100 huoneiston taloyhtiössäkin vain 1.300 euroa. Vaikka lakimääräisten tehtävien listaus ei ole täysin sama kuin kuukausiveloitukseen kuuluvien tehtävien listaus (joka määritellään isännöintisopimuksessa), niissä on yhtymäkohtia. Vastuun myös lakimääräisistä tehtävistä tulee olla suhteessa siitä maksettavaan palkkioon.

## 55. AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto pitää erityisen hyvänä ehdotuksen osalta sitä, että ehdotetaan selvitettäväksi osakkaiden vastuuta huoneistojen muiden käyttäjien ja huoneistossa teetetävän työn tekijöiden aiheuttamisen vahinkojen korvaamisesta. Kohdassa kuitenkin puhutaan enimmäkseen kunnossapito- ja muutostöistä.

Isännöintiliiton mukaan on laajemminkin tarpeen arvioida riskinkantoa esimerkiksi osakkaan vuokralaisen (erityisesti lyhytaikaisen vuokralaisen) aiheuttamista vahingoista: alalla koetaan oikeudenmukaiseksi, että vastuu olisi enemmän huoneiston vuokranneella osakkaalla, ei koko yhtiön osakaskunnalla. Kunnossapito- ja muutostöiden lisäksi taloyhtiöissä aiheutuu paljon vahinkoja esimerkiksi vuokralaisen suihkuun nukahtamisten takia tai vieraan rappukäytävässä tai hississä tekemien tihutöiden takia. Arviossa tulisi pohtia myös tällaisten vahinkojen osalta osakkaan vastuuta vuokralaisestaan tai huoneistossa vierailevasta. Taloyhtiöllä on usein todella vaikea todeta, kuka osakkaan tai asukkaan vieraista on jonkun vahingon takana, jotta vaatimus vahingonkorvauksesta voitaisiin kohdistaa oikealle taholle. Esimerkiksi vesivahingoissa voi vahinko olla hyvinkin mittava. Isännöintiliitto ehdottaa edelleen, että osakkaan vahingonkorvausvastuun taloyhtiölle tulisi muistuttaa sitä, miten vuokralainen vastaa asuinhuoneenvuokralain mukaan vuokranantajalleen vahingosta, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vrt. lyhytaikainen vuokraus -ehdotus.

## 56. AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 57. Muut asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Isännöintiliitto tunnistaa tarpeen joustavalle ja nopealle riidanratkaisulle. Arvioiden mukaan noin neljännes tuomioistuinten pääkäsittelyyn edenneistä riidoista liittyy asumiseen. Niistä vajaa puolet koskee asunnon tai kiinteistön kauppaa. Asukkaiden keskinäisiä riitoja niistä on noin joka kuudes. Usein naa-puririitojen taustalla voi olla pienikin seikka ja tuomioistuimeen voidaan päätyä riitelemään periaatteesta, taloudellisen intressin ollessa hyvinkin pieni. Tuomioistuinmenettely on kuitenkin suhteellisen pitkä ja taloudellisestikin iso ponnistus. Isännöintiliitto pitää hyvänä ehdotusta, että selvitetään edullisempia ja nopeampia riidanratkaisumenetelmiä taloyhtiöriitojen osalta. Isännöintiliitto on mielellään mukana kehittämässä mahdollista asiantuntijaelintä ja antamassa panostusta asiantuntijaosaamisen osalta. Isännöintiliitto on Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n taustalla yhdessä Suomen Kiinteistöliitto ry:n kanssa. Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n auktorisoimat isännöitsijät ja isännöintiyritykset ovat sitoutuneet noudattamaan hyvää isännöintitapaa. Mikäli auktorisoitu isännöitsijä ja isännöintiyritys on menetellyt isännöinnin

eettisten ohjeiden eli hyvän isännöintitavan vastaisesti, voidaan isännöitsijästä tai isännöintiyrityksestä tehdä ISA ry:lle kantelu. ISA ry:n toimintaa on myös pitkällä tähtäimellä tarkoitus kehittää taustaorganisaatioiden toimesta. Tämä lähinnä tiedoksi riidanratkaisun kehitystyöhön.

## 58. Hyvän yhtiökäytännön kodifiointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

## 59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

## Muut kommentit

### Muut kommentit

Isännöintiiliitto kiittää oikeusministeriötä laajasta, perustellusta ja seikkaperäisestä asunto-osakeyhtiölain muutostarve -arviomuistiosta.

Koro-Kanerva Mia  
Isännöintiiliitto ry

Lithenius Laura  
Suomen Isännöintiiliitto ry