

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kuluttajaliiton mielestä tässä kohdassa mainittu lyhytaikainen asunnon vuokraamista ei olisi pidettävä huoneiston käyttämisestä asumiseen, vaan majoitustoimintaan. Majoitustoiminnasta aiheutuu usein muille asukkaille enemmän häiriötä ja muuta haittaa kuin asumisesta. Lisäksi majoitustoimintaan liittyy erityissääntelyä esimerkiksi paloturvallisuuden osalta. Lähtökohtana tulee olla se, että asuinhuoneistoa käytetään pääsääntöisesti asumiseen ja tällöin asunnon merkittävä käyttäminen muuhun kuin asumiseen edellyttäisi muutosta yhtiöjärjestykseen asunnon

käyttötarkoituksen osalta. Tämän ohella tulisi hakea myös maankäyttö- ja rakennuslain mahdollisesti vaativat luvat. Toisaalta osakkaille tulisi sallia pienimuotoinen majoituksen tarjoaminen melko vapaasti. Tällaista toimintaa olisi esimerkiksi koko asunnon luovuttaminen majoituskäyttöön muutamaksi kuukaudeksi lomien aikaan tai oman asumisen ohella harjoitettava yhden huoneen pidempiaikainenkin käyttäminen majoituksen tarjoamiseen. Kynnyksen tällaisen vähäisen majoitustoiminnan rajoittamiseen tulisi olla korkealla. Siksi Kuluttajaliitto kannattaa vaihtoehto G vaihtoehtoon F perustuvaa versiota.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Perustelujen osalta Kuluttajaliitto yhtyy Vammasisfoorumin, STM:n ja Invalidiliiton näkemyksiin.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

Kuluttajaliiton mielestä pitää selvittää millaisissa tapauksissa lunastusmahdellisuuttakäytetään: liittyykö siihen keinottelunomaista taloudellisen edun tavoitteluun tai syrjintää esimerkiksi etnisen alkuperän tai muun syrjintää koskevassa lainsäädännössä mainitulla perusteella.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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 rakenneaurion korjaamisesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kuluttajaliiton mielestä tarvetta lainsäädännön muuttamiselle ei ole. Ehdotus voisi johtaa kunnossapitovastuun sattumanvaraiseen kohdentumiseen.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kuluttajaliitto yhtyy STM:n perusteluihin. Lisäksi on huolehdittava siitä, että terveysturvallisuudesta vastaaville viranomaisille turvataan riittävät voimavarat, jotta terveyshaittaepäilyt voidaan tutkia kohtuullisessa ajassa.

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

Kuluttajaliitosta on välttämätöntä, että yhtiöjärjestyksestä poikkeava kunnossapitovastuu ilmenee selkeästi siitä isännöitsijäntodistuksesta, joka on käytössä asuntokauppaa tehtäessä

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Eryteisesti remonttien yhteydessä tulee harkita sitovien määräaikojen asettamista remontista ilmoittamiselle. Määräajan pituus voi riippua remontin merkityksestä osakkaalle tai huoneiston haltijalle - hänelle pitää varata riittävä aika remontiin varautumiselle, esimerkiksi sijaisasunnon hankkimiselle.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kuluttajaliitto yhtyy STM:n, Vammaisfoorumin ja Invalidiliiton perusteluihin.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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 §. Jälkiasennettujen hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistöpäätös

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

Ei kantaa

Perustelut

Kuluttajaliiton mielestä taantuvien alueiden asunto-osakeyhtiöihin voi tulevaisuudessa merkittäviä ongelmia. Ongelmia ei pystyttäne ratkomaan pelkästään asunto-osakeyhtiölain muutoksilla, mutta niillekin voi olla tarvetta. Kuluttajaliiton mielestä asia vaatisi laajempaa selvittämistä ja tämän selvityksen yhteydessä voitaisiin pohtia myös tarvetta asunto-osakeyhtiölain muutoksille.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Joskus on tarvetta myös päinvastaiseen eli haltuunoton edellytyksenä tulisi olla vähintään kaksi varoitusta. Esimerkiksi vuokranantajalle pitää antaa kohtuullinen aika antaa vuokralaiselleen AHVL:n mukainen varoitus ja tarvittaessa purkaa vuokrasopimus

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

Kuluttajaliiton mielestä isännöitsijän vastuuta ei pidä rajoittaa: asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenet ovat yleensä maallikkoja, joilta ei pidä edellyttää samanlaista osaamista kuin liiketoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden hallitusten jäseniltä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

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

-

Niemi Timo
Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry