

Asia: VN/3234/2020

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

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**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**

Jatkovalmistelussa tulee vielä selvittää, onko ehdotus tällaisenaan riittävä vai pitäisikö sääntelyä selkiyttää lisää.

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**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**

Vastustan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**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**

-

**Perustelut**

-

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



**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**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**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

**59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä**

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

**60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely**

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**Perustelut**

-

**Muut kommentit**

**Muut kommentit**

-

Laine Riitta

Raitio Jarkko  
Suomen Tilintarkastajat ry