

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

-

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Kannatan

Perustelut

Muu lainsäädäntö voi tulla tarvittaessa kyseeseen näiden tavoitteiden edistämiseksi.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

En näe selkeää perustetta lunastuslausekkeiden kiellolle.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

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

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Selkeytystä voidaan tosiaan tehdä ohjeistuksen kehittämisen kautta, ei tarvetta lainmuutokselle tässä.

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

Kannatettava ehdotus - tässäkin ei tarvetta lainmuutokselle, mutta perehtymiseen ohjeistaminen asianmukaista.

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

Tässäkään terminologian jäsentymättömän käytön vuoksi syntyneitä tulkinnanvaraisia tilanteita ei ole syytä alkaa korjata lainsäädännön muutoksin.

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

Ongelmallinen ehdotus yhtiön vastuun kannalta. Katsoisin kuitenkin, että osakkaalla on oikeus saada korvaus ainoastaan, mikäli yhtiöllä olisi lain mukaan velvollisuus tehdä nyt tehty kunnossapitotyö.e

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

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Osakkeenomistajalla on kunnossapitovastuu tekemistään muutostöistä ja kuten arviossakin todetaan, oikeustila lienee selvä tämän asian osalta. Ehdotettu selkeytys on kuitenkin kannatettava erityisesti osakkeenomistajan oikeuksien ja velvollisuuksien asianmukaisen hahmottamisen kannalta - erityisesti omistajanvaihdostilanteissa.

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

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

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

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Tämä on asia, josta ei tule säätää jäykästi laissa. Taloyhtiöllä tulee itsellään olla päätäntävaltaa, minkä pituiselta ajalta ne haluavat avata kunnossapitotarveselvitystä tuon 5 vuoden miniajan jälkeen. Vähimmäispituuden pidentäminen ainakin 10 vuoteen ei ole mielestäni perusteltu muutos. Muutos saattaisi lisätä tarpeettomasti taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän vastuuriskiä ja muutoksella saattaisi olla myös sellainen seuraus, että kunnossapitotarveselvitykseen alettaisiin kirjata varmuuden vuoksi korjaustarpeita, jotka eivät edes ole relevantteja 10 vuoden aikajänteellä. Ei tarvetta lainmuutokselle tältä osin.

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

Vastustan

Perustelut

En koe, että tässä asiassa on tarvetta varsinaisesti lainsäädännön muutokselle.

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

Etäosallistumisen laajempi kehittäminen tulisi saada otettua pikaisesti lainvalmisteluun myös yleisesti osakeyhtiöiden osalta. Tätä asiaa on jo valmisteltu hyvin OM:n toimesta ja tarvittavat lainmuutokset olisi mahdollista saada voimaan varmasti varsin pikaisellakin aikataululla.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Tämäkin kokonaisuus olisi hyvä saada hoidettua pikaisella aikataululla niin osakeyhtiöiden kuin muidenkin osakeyhtiöiden osalta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Ei tosiaan ole tarkoituksenmukaista estää hallituksen jäsenen valitsemista yhtiökokouksen puheenjohtajaksi. Käytännössä vain hallituksen jäsenillä isännöitsijän lisäksi on riittävästi asiantuntemusta ja tietoa yhtiön asioista voidakseen toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana. Ja

kuten edellä on todettu, tarvittaessa kokouksen puheenjohtaja voidaan vaihtaa niiden asioiden osalta, joissa puheenjohtaja on estynyt.

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

Vastustan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

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 §. Jälkiasennetun 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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Vähemmistön asema ja osakkaiden yhdenvertaisuus kärsisi tämän muutosehdotuksen kautta. Vähemmistönsuojan tulee olla vahva erityisesti kun on kyse maksuvelvollisuudesta päättämisestä osakkaiden kesken. Nykykäytännöstä ei ole tarvetta poiketa.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Jatkovalmisteluissa on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, ettei muutoksella tosiasiallisesti siirretä vastuuta isännöitsijäntodistuksesta enemmän taloyhtiön hallitukselle. Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja sen oikeellisuudesta tulee edelleen vastuu olla isännöitsijällä.

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

-

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

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastustan

Perustelut

En koe, että isännöitsijän vastuita tulee pyrkiä rajaamaan lainsäädännön keinoin. Nykyinen yleissääntely on toimivaa ja isännöintitoimistot voivat suojautua riskeiltä kuten kuka tahansa palveluntarjoaja - erilaisten vastuuvakuutusten avulla. Ei tarvetta lainmuutoksille ja oikeustilan muutoksille tämän asian osalta.

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

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

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Hyvä hallinnointitapa ja lainsäädäntö on pidettävä erillään toisistaan. Hyvällä hallinnointitavalla tarkennetaan ja selkeytetään sekä ohjeistetaan lainsäädännön käsittelemiä ja sääntelemiä alueita ja hyvän hallinnon tulee säilyä tällaisena ohje- ja tietynlaisena tulkintatyökaluna. Mikäli laissa aletaan säätää vakiintuneista hyvän hallintotavan määrittelemistä kokonaisuuksista, menetetään paljon hyvän hallinnointitavan ja siis itsesääntelyn hyödyllisyydestä, eli joustavuudesta ja helposti muokattavasta alaa ohjeistavasta kokonaisuudesta. Se, että jotkin asiat ovat otettu laajasti käyttöön taloyhtiöissä, ei tarkoita sitä, että niiden painoarvoa tulisi alkaa muuttamaan ottamalla ne osaksi lakia. Toimivan ja vakiintuneen itsesääntelyn kohtalona on usein muuttua jollain aikavälillä lainsäädännöksi. Näin ei tule olla ja varsinkaan kun on kyse asunto-osakeyhtiöistä, joiden hallinnossa enimmäkseen toimivat maallikot. Hyvän hallinnoinnin joustava ja helposti kehitettävissä ja päivitettävissä oleva rooli ja asema on turvattava tällaisilta kodifiointipyrkimyksiltä.

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

Asunto-osakeyhtiöt ovat niin erilaisia, että en koe, että laajasti toimivaa ja käyttökelpoista malliyhtiöjärjestystä olisi mahdollista laatia. En koe, että sellaisesta olisi kovinkaan suurta hyötyä. Tosin ehdotuksessa puhutaan malliyhtiöjärjestyksistä. En tiedä, kuinka monta malliyhtiöjärjestystä olisi tarpeeksi. En pidä ehdotusta kovinkaan relevanttina.

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

Muut kommentit

Muut kommentit

-

Ylänen Hannu
Elinkeinoelämän keskusliitto EK