

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**

Ei kantaa

#### **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**

Käsitteenä lyhytaikainen vuokraustoiminta itsessään on hieman epäselvä, mutta ns. joustavia asumisratkaisuja (asumisen aika voi olla muu, kuin historiallisesta syystä tavanomaiseksi mielletty vähimmäiskesto) niin koti- kuin ulkomaisille ihmisille tarjoavat tahot tavoittelevat tilaa, missä asumisen palveluiden tarjoaminen on vastuullista, avointa ja säännöt ovat kaikille selkeitä.

Lyhytaikaisen vuokraamisen perustuessa pitkäjänteiseen ja vastuulliseen ajatteluun ovat hyödyt yksilö- ja yhteiskuntatasolla merkittävät. Asumisprosessi ja siihen liittyvät asiat (vedenkulutus, vastuut vahingoissa, naapureiden tuntemus) eivät ole riippuvaisia vuokrasuhteen kestosta. Ongelmia ja onnistumisia tapahtuu molemmissa.

Suomi tavoittelee kilpailukykyä nostamista kauttaaltaan. Tämän toteutuminen edellyttää laajaa kansainvälistä yhteistyötä sekä ihmisten ja osaamisen liikkuvuuden tukemista ja yksi osa tätä ovat toimivat ja joustavat asumisen ratkaisut. Lyhtyaikaisten kotimaan työkomennusten, eri pituiset Suomeen kohdistuvat ulkomaisten komennukset, linjasaneerausten, pidempien ulkopaikkakunnilla suoritettavien sairaalahoitojaksojen, koulutusten ym. tarpeiden takia joustaville asumisratkaisuille kasvaa jatkuvasti.

Asuminen käsitteenä on kokonaisuudessaan murroksessa ja ihmisten liikkuvuuden kasvamisen myötä tarve joustavammille jakamistaloudenkin malleja hyödyntäville toteutuksille on jo nyt tarvetta ja tulevaisuudessa tarve tulee vain lisääntymään. Näitä edellä mainittuja moninaisia tarpeita varten on selvää, että asuinhuoneistojen lyhytaikaiselle ja joustavalle vuokraamiselle on perusteltu ja koko ajan lisääntyvä tarve.

Mikäli taloyhtiössä aiheutuu haittaa ja sen aiheuttaja on selkeästi toteen näytettävissä, pitää näihin ongelmiin pystyä puuttumaan aiheutti sen mikä tahansa taho. Toisaalta taas pelkästään esimerkiksi enemmistön vaatimukseen perustuva vuokrasuhteen keston määrittely asettaa eri ihmisten tarpeet hyvin eriarvoiseen asemaan. Puollamme I-vaihtoehtoa selkeyttävänä mallina ja toimivana esityksenä potentiaalisten ongelmatapausten ratkaisuksi.

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

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

Ei kantaa

##### **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

-

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

### Perustelut

-

## 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**

-

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

-

**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

-

Simell Aaro  
Kotimaailma