

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

Kannatan

Perustelut

Asunto-osakeyhtiön on voitava puuttua lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuviin merkittäviin häiriöihin viime kädessä huoneiston hallintaanoton kautta. Pidämme oikeusministeriön esittämistä vaihtoehtoista I-vaihtoehtoa ainoana järkevänä lähtökohtana mahdolliselle lainsäädäntömuutokselle. Pidämme kuitenkin haastavana lyhytaikaisen vuokraustoiminnan määrittelyä sekä aiheutuvan lisäkustannuksen säätämistä hallintaanottooperusteeksi. Nähdäksemme lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuviin häiriöihin voidaan jo nykyisin puuttua AOYL 8:2.1 4

kohdan nojalla, mikäli osakas ei saisi lyhytaikaista vuokraustoimintaansa järjestettyä siten, ettei siitä aiheudu muille osakkaille häiriötä.

Muut esitetyt lainsäädännön muuttamiseen tähtäävät vaihtoehdot ovat monilta osin ongelmallisia, eikä lainsäädännön kehittämistä muiden vaihtoehtojen suuntaan tule tehdä. Muut vaihtoehdot ovat ongelmallisia muun muassa omaisuudensuojan näkökulmasta sekä termien määrittelyn ja käytännön valvonnan haasteellisuuden vuoksi.

Lisäksi on huomioitava, että asumisen tarpeet ovat jatkuvassa murroksessa. Nykyisin on hyvin tavanomaista saapua esimerkiksi vain kuukauden kestäväälle työkomennukselle Suomeen ulkomailta. Myös maan sisäiset tilapäiset työkomennukset ovat lisääntymässä. Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan mahdollistaminen on siten matkailuelinkeinon lisäksi tärkeätä työvoiman liikkuvuuden ja saatavuuden kannalta. Lyhytaikaista vuokraustoimintaa ei tule siten Suomessa tarpeettomasti edes pyrkiä rajoittamaan, vaikka on selvää, ettei siitä saa myöskään aiheutua rakennuksen muille asukkaille tavanomaisesta asumisesta merkittävästi poikkeavia häiriötä.

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

Yhdymme Kiinteistöliiton lausuntoon (ks. myös kohta 24).

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

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kannatamme Kiinteistöliiton esitystä.

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

-

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 rakenneaurion korjaamisesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kannatamme Kiinteistöliiton ensisijaista esitystä, jonka mukaan mukavuusremonttien yhteydessä havaitun kosteusvaurion korjausvastuu kuuluisi edelleen lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölle, mutta nykytilasta poiketen tällaisissa tilanteissa säädettäisiin vastuu pintojen osalta osakkaalle. Mikäli Kiinteistöliiton ensisijaista esitystä ei oteta lainsäädäntövalmistelun lähtökohdaksi, vastustamme muutosta nykytilaan. Osakkaan vastuun laajentaminen vähentäisi nähdäksemme selvästi osakkaiden halukkuutta tehdä omia mukavuusremontteja. Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukana kiinteistöjen kunnossapidon kannalta.

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

Pidämme käytännössä haastavana kunnossapitovastuun asettamista asunto-osakeyhtiölle huoneistokohtaisista, patterikäyttöisistä palovaroittimista.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kannatamme B-vaihtoehdon selvittämistä. Toissijaisesti pidämme ainakin A-vaihtoehdon toteuttamista tärkeänä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

-

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

Kannatan

Perustelut

Pidämme asian huolellista ja monipuolista selvittämistä perusteltuna. Valmistelussa tulee kiinnittää huomiota myös siihen, että asunto-osakeyhtiön hallitusten jäsenten vahingonkorvausvastuu rajataan koskemaan vain selvästi huolimattonta toimintaa (esim. selvitystä ei tehdä lainkaan tai se tehdään ilmeisen huolimattomasti). Tämä on perusteltua ottaen huomioon asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenten asema maallikkoina.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kannatamme Kiinteistöliiton esitystä tilanteen selkiyttämistä asukasosakkaiden osalta. Sijoitusasuntojen osalta valtuutusvaatimusta on edelleen pidettävä perusteltuna.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Lainvalmistelun yhteydessä on harkittava tarkkaan lakiin otettavan virkkeen sisältö sekä hallituksen esitykseen kirjattavat perustelut ja esimerkit.

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

Pidämme tärkeänä etäosallistumismahdollisuuksien laajentamista nykylainsäädäntöön nähden.

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

Yhdymme lisäksi Kiinteistöliiton tekemiin huomioihin.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

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

Yhdymme lisäksi Kiinteistöliiton perusteluihin.

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

Lainvalmistelussa tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota siihen, että osakkeenostaja saa tiedon maksuvelvollisuudestaan asuntokaupan yhteydessä. Tieto erityisestä kunnossapitokuluvastuusta tulee siten ilmetä joko yhtiöjärjestyksestä tai isännöitsijäntodistuksesta.

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Pidämme huoneistojen käyttötarkoitusten muuttamisen jonkinasteista helpottamista perusteltuna. Sen sijaan esimerkiksi Airbnb-toiminnan kieltä ei tule voida jatkossakaan lisätä yhtiöjärjestykseen ilman kaikkien osakkaiden suostumusta, sillä se puuttuu merkittävästi yksittäisen osakkaan hallintaoikeuteen ja saattaa siten loukata myös perustuslaissa turvattua omaisuudensuojaa. Lainvalmistelussa tulee huomioida se, onko osakas esteellinen äänestämään itse ks. asiassa ja miten tämä mahdollinen esteellisyys otettaisiin huomioon 80 % enemmistövaatimusta laskettaessa.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kannatamme Kiinteistöliiton esitystä. Asunto-osakeyhtiöissä tulee näkemyksemme mukaisesti helpottaa tupakoinnin kieltämistä sisätiloissa kokonaan. Pidämme oikeutta turvalliseen ja terveelliseen sisäilmaan tärkeämpänä perusoikeutena kuin oikeutta tupakoida omassa huoneistossa.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kohdan 41 esitys riittää tavoitteen saavuttamiseksi.

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

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Yhdymme Kiinteistöliiton lausuntoon tämän kohdan osalta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Pidämme isännöitsijäntodistuksen kehittämistä erityisen tärkeänä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

AOYL 8:2.1:n 5 kohtaa tulee muuttaa AHVL 61.1:n 6 kohtaa vastaavaksi (ks. kohta 50 sekä 42). Esitöissä tulee nimenomaisesti todeta, että esimerkiksi tupakointikiellon rikkominen voi täyttää ks. hallintaanotto-perusteen. Pidämme asunto-osakeyhtiöiden asukkaiden oikeutta savuttomaan sisäilmaan keskeisenä perusoikeutena, jonka turvaamiseksi yhtiöllä on oltava riittävät keinot.

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Pidämme ehdotusta epätarkoituksenmukaisena. Uuden omistajan laajempi vastuu johtaisi käytännössä siihen, ettei taantuvien paikkakuntien velkaisia osakkeita saisi enää kaupaksi uusille maksukykyisille osakkaille. Asunto-osakeyhtiöllä on jo nykyisellään muita velkojia osittain parempi asema hallintaanottomahdollisuuden vuoksi.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Koska asunto-osakeyhtiöllä on häiriötilanteissa näyttötaakka häiriöiden olemassaolosta, tulisi poliisiin voida toimittaa asunto-osakeyhtiölle tietoja häiriökäynneistä. Tiedot voitaisiin toimittaa myös ilman nimenomaisia henkilötietoja esimerkiksi siten, että poliisin raportissa kuvattaisiin käynnin kohteena olleen huoneiston numero sekä tapahtumat yleisellä tasolla. Vastaava oikeus saada tietoja poliisikäynneistä tulisi säätää myös vuokranantajille, joilla on myös näyttötaakka häiriöiden olemassaolosta vuokrasuhteen purkamista koskevissa oikeudenkäynneissä. Erityisen ongelmallisia asunto-osakeyhtiöiden ja/tai vuokranantajien kannalta ovat nykyisin tapaukset, joissa naapurit eivät uskalla kertoa häiriöistä niitä koskevissa oikeudenkäynneissä esimerkiksi järjestäytyneen rikollisuuden pelon vuoksi.

Katsomme, että asiasta voitaisiin säätää myös asunto-osakeyhtiölaissa sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa. Molemmissa laeissa säädetään jo nykyisinkin mahdollisuudesta poliisin virka-apuun poliisilakia täydentäen. Katsomme, että Isännöintiliiton esittämä sääntely voitaisiin siten ottaa osaksi esimerkiksi AOYL 8 luvun 1 §:n 3 momenttia. Samalla tulisi säätää joko asunto-osakeyhtiölle mahdollisuus luovuttaa tiedot edelleen eteenpäin ks. huoneiston osakkeenomistajalle tai vastaavanlainen tiedonsaantioikeus AHVL 14 §:n osalta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Kannatamme esitystä muutoin, mutta pidämme väliaikaista hallintaanottoa epätarkoituksenmukaisena keinona. Korostamme, ettei hallintaanotosta tule voida päättää koskaan ilman varoitusta, jos kyse on osakkaan vuokralaisen menettelystä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Yhdymme lisäksi Kiinteistöliiton huomioihin.

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

Kannatan

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Lakiin ei ole tarkoituksenmukaista ottaa nimenomaista säännöstä, jonka mukaan isännöitsijän vastuun euromääräistä ylärajaa voitaisiin isännöintisopimuksella rajata. Vaikka isännöintiyhteisön ja asunto-osakeyhtiön välillä ei sovelleta kuluttajansuojalainsäädäntöä, on asunto-osakeyhtiö käytännössä lähes aina heikommassa asemassa ks. oikeussuhteessa. Asunto-osakeyhtiöillä on siten tarkoituksenmukaista myös osittain suojata asunto-osakeyhtiöitä verrattuna tavanomaisiin liikesuhteisiin. Pidämme perusteltuna, että isännöitsijän vastuu määräytyy nykyisten AOYL:n säännösten mukaisesti. Yksittäistapauksissa tuomioistuimen tulee ratkaista asunto-osakeyhtiön ja isännöintitoimiston väliseen sopimukseen mahdollisesti sisältyvän vastuunrajoitusehdon pätevyyttä ja merkitystä yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden sekä AOYL:n säännösten nojalla.

Päävastuullinen isännöitsijän osalta ks. kohta 45 ja Kiinteistöliiton lausunto tältä osin. Kannatamme ajatusta siitä, että päävastuullisen isännöitsijän tulisi olla sellainen henkilö, joka tosiasiallisesti hoitaa asunto-osakeyhtiön asioita.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Pidämme AOYL:n vahingonkorvaussäätelyä kokonaisuutena nykymuodossaan hyvin toimivana, jonka vuoksi emme kannata tässä esitettyjä muutoksia lainsäädäntöön.

Nähdäksemme yksittäisen osakkaan vastuuta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa ns. isännänvastuun suuntaan. Yleisesti vahingonkorvausoikeudellisen säätelyn selvä lähtökohta on tuottamusedellytys, jonka mukaan vahingonaiheuttajan on oltava itse toiminut jollain tavoin tuottamuksellisesti, jotta korvausvelvollisuus voi syntyä. Tästä lähtökohdasta on lainsäädännössämme joitakin poikkeuksia; esimerkiksi työnantaja voi joutua vastuuseen työntekijänsä aiheuttamasta vahingosta (VahL 3:1) ja vuokralainen voi joutua vastuuseen vieraansa aiheuttamasta vahingosta (AHVL 25 § 3 mom.). On syytä huomioida, että edellä mainituissa tilanteissa mahdollisesti isännänvastuuseen joutuvalla on huomattavasti paremmat mahdollisuudet valvoa sopimuskumppaniaan kuin esimerkiksi yksittäisellä osakkaalla on mahdollisuus valvoa toisella puolella maata asuvaa vuokralaistaan.

Nykytilan nojalla sekä yhtiö että osakas voivat joutua vahingonkorvausvastuuseen toimittuaan itse huolimattomasti (ks. esim. Vaasan HO 17.6.2020 nro 260 ja Helsingin HO 23.04.2015 nro 585). Nykytilaa on pidettävä perusteltuna suhteessa yleiseen vahingonkorvaussäätelyyn. Se, mitä kulloisessakin tilanteessa on pidettävä vahingonkorvausvastuun synnyttävänä tuottamuksena, tulee jättää tuomioistuimen harkittavaksi. Huolellisen menettelyn kirjaaminen lakiin olisi erityisen haastavaa, koska tuottamuksen arviointi on aina hyvin tapauskohtaista. Nähdäksemme myös ammattimaisen vuokranantajan määrittelemisen lainsäädännöllä selvästi ymmärrettävällä tavalla on erittäin vaikeaa.

Vuokranantajan vastuun lisäämisellä olisi myös muita huomattavan kielteisiä vaikutuksia vuokra-asuntomarkkinoille. Käytännössä vuokranantajat pyrkisivät siirtämään nousevan riskin vuokratasoihin. Uudistus heikentäisi erityisesti heikossa asemassa olevien vuokralaisten mahdollisuutta saada vuokra-asuntoja, sillä vuokranantajien riski kasvaisi kohtuuttomaksi tilanteissa, joissa vuokralaisella ei olisi maksukykyä korvata vuokranantajalle aiheuttamaansa vahinkoa. Muutoksen myötä esimerkiksi luottohäiriömerkinnän omaavien vuokra-asunnon hakijoiden mahdollisuus saada vuokrahuoneistoja vapailta markkinoilta heikentyisi siten merkittävästi.

Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuun kategorinen rajaaminen vain huoneistolle aiheutuneisiin vahinkoihin ei myöskään ole perusteltua.

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

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Erillisen asiantuntijaelimen perustaminen saattaa olla tarkoituksenmukaista, joten kannatamme asian selvittämistä. Huomautamme kuitenkin, ettei sillä voida kokonaisuudessaan ratkaista oikeuden saavutettavuuteen tällä hetkellä liittyviä haasteita. Yhtiöllä ja sen osakkaalla on oltava aina tosiasiallinen mahdollisuus saada riitansa myös ratkaistuksi täytäntöönpanokelpoisella tuomioistuimen tuomiolla. Tuomioistuinsovittelun kehittäminen esimerkiksi siten, että osa sovittelutuomareista olisi erikoistunut asunto-osakeyhtiö-, asuntokauppa- ja huoneenvuokrariitojen sovitteluihin, voisi olla tarkoituksenmukaista.

Katsomme, että myös tuomioistuinmenettelyä pitää kehittää kuvattujen haasteiden ratkaisemiseksi. Lisäksi tuomioistuinlaitoksen resursseja tulee lisätä. Emme kannata erillisen erityistuomioistuimen perustamista ja pidämme myös haastavana keskittää asunto-osakeyhtiöoikeudelliset asiat vain muutamaankin käräjäoikeuteen.

58. Hyvän yhtiökäytännön kodifiointi 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

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Emme kannata asunto-osuuskuntien yleistymistä. Nähdäksemme asuntoyhteisön juridisella muodolla ei voida ratkaista mitään asuntomarkkinoilla esiintyviä haasteita. Asunto-osuuskuntien mahdollinen yleistyminen perustuisikin nähdäksemme yksinomaan erilaisiin valtion tai kunnan myöntämiin tukiin eikä itse osuuskuntamallin toimivuuteen.

Suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on globaalisti arvioiden poikkeuksellisen toimiva, jossa sekä omistusasuminen että vuokralla asuminen toimii erittäin hyvin. Suomessa ei ole siten tarkoituksenmukaista pyrkiä lisäämään osuuskuntamuodossa toimivien asuntoyhteisöjen määrää. Ministeriön kuvaamalla tavalla koko suomalainen asumisjuridiikan kokonaisuus on rakennettu monin osin asunto-osakeyhtiöjärjestelmän näkökulmasta, eikä muutosta tähän voida pitää perusteltuna.

Muut kommentit

Muut kommentit

Pidämme lisäksi tarkoituksenmukaisena säätää tuholaisen torjunnan asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle. Erilaiset tuholaiset (esim. luteet) ovat Suomessa yleistyneet viime vuosina. Asunto-osakeyhtiön kannalta on tärkeää hoitaa torjuntatoimet mahdollisimman nopeasti, sillä tuholaiset leviävät yleensä yhtiön kunnossapitovastuulla olevien rakenteiden ja/tai vesi- ja viemärijärjestelmien kautta.

Nykyisin käytännössä ongelmallisia ovat tilanteet, jossa vuokralainen on ilmoittanut tuholaisista suoraan huoltoyhtiölle, joka on tilannut tuholaisitorjunnan. Jos tuholaisia on löytynyt vain yhden huoneiston pinnoilta, asunto-osakeyhtiöt vaativat torjuntakustannuksia vuokranantajaosakkaalta, joka ei ole välttämättä tullut edes tietoiseksi koko ongelmasta. Tällaista menettelyä ei voida pitää AOYL 4:4.1 mukaisena, koska osakkaan ei voida katsoa laiminlyöneen kunnossapitovastuutaan.

Jos asukas (osakas/vuokralainen) on omalla huolimattomuudellaan aiheuttanut tuholaisongelman, voisi yhtiö edelleen luonnollisesti vaatia kunnossapitotarpeen aiheuttajalta vahingonkorvausta.

Ahsanullah Tarik
Suomen Vuokranantajat ry.