

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**

On hankalaa rajoittaa osakkeenomistajien olemassaolevia oikeuksia enemmistö- tai määräänemmistö päätöksillä. Päätös huoneiston haltuunotosta tulisi olla mahdollista vain, jos yhtiö osoittaa todellisen olennaisen haitan. Pelkkä lyhytaikainen vuokraus yleisluonteisena perusteena ei tulisi olla riittävä peruste.

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**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Vastustan

**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**

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**

Ei kantaa

**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 rakennevaurion korjaamisesta

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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**

-

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

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

### Perustelut

Olettama asemavaltuutuksesta, perustelut:. On erittäin tavanomaista että puoliset omistavat osakkeet yhdessä mutta vain toinen osallistuu yhtiökokoukseen. Valtakirjanvaatimus lisää byrokratiaa. Asianajajaliitto ymmärtää, että aina ei ole niin että puoliset automaattisesti hyväksyvät toistensa toiminnan, mutta kehottaa harkitsemaan mallia, jossa puolisoiden asemavaltuutus oletettaisiin, mutta puoliso voisi esim. ilmoittamalla isännöitsijälle/hallitukselle peruuttaa valtuutuksen.

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

## Perustelut

Äänileikkurin olettamasäännösten laajempi täsmentäminen. Perustelut: Sinällään ehdotus äänileikkurin laskentasääntöjen tarkentamisesta on perusteltu. Asianajaliitto kehottaa kuitenkin harkitsemaan yhteisomistajuuden lisäksi myös muiden lähipiirisuhteiden sisällyttämistä olettamasäännöksiin. Tällaisia olisivat lähisukulaisuus ja yhtiöiden osalta konsernisuhde. Näiden osalta liitto kiinnittää huomiota myös osakeyhtiölain muutostarpeita kartoittaneeseen selvitykseen liittyvään ehdotukseen sisällyttää osakeyhtiölakiin olettamasäännökset äänileikkurin sisällöstä, jos sellainen otetaan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen (<https://tietokayttoon.fi/julkaisut/raportti?pubid=URN:ISBN:978-952-287-912-7>, s. 274). Jos osakeyhtiölakiin sisällytettäisiin määräyksiä äänileikkurista, ne olisi hyvä säätää samansisältöisenä AsOYL:n kanssa sillä erolla, että asunto-osakeyhtiössä äänileikkuria sovelletaan ellei sitä nimenomaisesti kumota yhtiöjärjestysmääräyksellä, kun taas osakeyhtiössä äänileikkuri edellyttää aina yhtiöjärjestysmääräystä.

## 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 enemmistö päätöksellä kestävän 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**

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 §. 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**

Ei kantaa

**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**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Vastustan

**Perustelut**

-

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**

-

## 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

Asianajajaliitto korostaa, että kaikkien pääsäännöstä poikkeavien vastikevastuiden tulee ilmetä selkeästi ja tyhjentävästi kaupparekisteristä ja isännöitsijäntodistuksesta.

## 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

Ei kantaa

### Perustelut

Asianajaliitto katsoo, että asunto-osakeyhtiössä vastikkeetonkin omien osakkeiden hankinta tulee rinnastaa vastikkeelliseen hankintaan, koska hankinta vaikuttaa muiden osakkaiden vastikkeiden määrään ja vastuuseen yhtiön lainoista. Laissa on tällöin hyvä todeta, että hankinnassa kiinnitetään itse hankintahinnan lisäksi huomiota hankinnan vaikutuksiin muiden osakkaiden vastuisiin.

## 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

-

## 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 kodifointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

Muut kommentit

## Muut kommentit

-

Toivonen Milla  
Suomen Asianajajaliitto