

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

STM ei ota kantaa autopaikan hallintaoikeuden perusteeseen muuten, mutta hallintaoikeuden perusteesta riippumatta yhtiön tulee huolehtia, että asukkaiden käytössä on riittävä määrä rakennuksen esteettömyydestä annetun asetuksen 2 §:n mukaisia liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön käyttöön tarkoitettuja autopaikkoja.

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastustan

Perustelut

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa on otettava huomioon hallituksen lupaus rakentaa Suomea, joka on suvaitsevainen sekä kunnioittaa ja edistää jokaisen ihmisoikeuksia ja joka on esteetön ja tukee kaikkia. (hallitusohjelma s. 11)

Asunto-osakeyhtiölaki on uudistettava siten, että se vastaa yhteiskunnan kehitykseen ja sen myötä muuttuviin perus- ja ihmisoikeusvaatimuksiin. Uudistus on toteutettava siten, että se ottaa huomioon eri lakeihin perustuvat esteettömyysvaatimukset.

Osakkeenomistajien ja taloyhtiön asukkaiden yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että myös sellaiset asukkaat, joilla on erilaisia toimintakyvyn rajoituksia, voivat yhdenvertaisesti käyttää tiloja, joiden hallintaan heillä on oikeus joko omistamiensa osakkeiden tai tekemänsä vuokrasopimuksen perusteella.

Yhdenvertaisuuden vaatimus tarkoittaa myös tarvittaessa positiivista erityiskohtelua yhdenvertaisuuden toteuttamiseksi. Sitä edellyttää sekä Suomen perustuslaki, että YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskeva yleissopimus (jatkossa YK:n vammaissopimus). Positiivista erityiskohtelua ei voi tulkita muiden asukkaiden oikeuksien loukkaukseksi.

YK:n vammaissopimuksen mukaan kaikilla vammaisilla henkilöillä on yhdenvertainen oikeus elää yhteisössä, jossa heillä on muiden kanssa yhdenvertaiset valinnanmahdollisuudet, osallisuuden ja osallistumisen mahdollisuudet sekä oikeus valita asuinpaikkansa (19 artikla).

YK:n vammaissopimus edellyttää myös esteettömyyttä (9 artikla) ja kaikille sopivaa suunnittelua (4 artikla). Nämä molemmat puolestaan tukevat kestävästä kehityksestä toteutumista.

YK:n vammaissopimus velvoittaa lainsäätäjää ja päätöksentekijää kaikilla tasoilla edistämään ihmisoikeuksien toteutumista ja toteuttamaan kaikki asianmukaiset toimet vammaisia henkilöitä syrjivien säädösten, määräysten, tapojen ja käytäntöjen muuttamiseksi tai poistamiseksi (4 artikla).

Julkisen vallan tehtävänä on perustuslain 19 pykälän 4 momentin mukaan edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Asunto-osakeyhtiölain valmistelutyössä on otettava huomioon tämä velvoite.

Julkisen vallan, myös lainsäätäjän, on turvattava näiden kaikkien perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen (Perustuslain 22 §).

Alemman asteinen lainsäädäntö tai sen soveltamiskäytäntö ei saa olla ristiriidassa perustuslain ja Suomea velvoittavien ihmisoikeussopimusten kanssa.

Koska nämä kaikki perustuslain säännökset ja YK:n vammaissopimuksen määräykset velvoittavat huolehtimaan yhdenvertaisuuden ja esteettömyyden toteutumisesta myös asunto-osakeyhtiössä, olisi käytännön tilanteiden selkeyttämiseksi säädettävä esteettömyyden turvaamisesta myös asunto-osakeyhtiölaissa. Siinä olisi mahdollista ottaa huomioon juuri ne kysymykset, jotka asunto-osakeyhtiöissä erityisesti nousevat esille.

Arviomuistion toteamus: ”Taloyhtiön rajallisten tilojen varaaminen yhden osakkaan tai asukkaan käyttöön voi olla ongelmallista AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ja rajoittaa muiden osakkaiden asumista ja muuta arkea”, tuntuu aikaa rajoitetulta esteettömyyden tulkinnalta. On myös vaikea ajatella, että jonkun asukkaan apuvälineiden säilyttäminen sille varatussa paikassa loukkaisi toisen asukkaan yhdenvertaisuutta.

Lähes kaikkien asukkaiden elämä helpottuu, jos taloyhtiössä on huolehdittu esteettömyydestä. Vammaisten henkilöiden ja ikäihmisten lisäksi esteettömyydestä hyötyy jokainen lastenvaunujen tai kauppakassin kanssa kulkija taikka muuttokuormaa tekevä. Myös tilapäisesti itsensä loukannut henkilön tai pikkulapsen liikkuminen helpottuu esteettömissä tiloissa.

On myös kaikkien etu, että apuvälineiden turvallisesta ja järkevästä sijoittamisesta sovitaan asunto-osakeyhtiössä. Koska yhteisymmärrykseen on välillä vaikea päästä, tarvitaan selkeät säännökset, jotka velvoittavat päätöksentekijöitä ottamaan yhtiöissä huomioon ne, joiden asuminen voi jopa estyä tai huomattavasti vaikeutua silloin, jos asioista ei pystytä sopimaan tai päättämään.

Vammaiset henkilöt saattavat saada asunnossaan tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitsemansa muutostyöt (koskee myös yhteisiä tiloja ja pihan kulkureittejä) vammaispalvelulain mukaisina asunnon muutostöinä, jolloin töistä ei aiheudu asukkaalle tai yhtiölle kustannuksia. Siitä huolimatta käytännössä näitä muutostöitä on joissain tapauksissa yritetty estää taloyhtiöissä kyseenalaisinkin perustein. Laissa on edellytettävä taloyhtiöltä objektiivisesti arvioiden hyväksyttävää perustetta muutostöiden epäämiselle tai vaatimukselle toteuttaa muutostyöt muulla kuin asukkaan toivomalla tavalla. Jos taloyhtiölle annetaan laissa mahdollisuus asettaa muutostyön toteuttamiseksi ehtoja, näiden ehtojen on oltava muutostöitä teettävälle kohtuullisia.

Ihmisoikeudet ovat välttämätön osa kestäväen kehityksen toteutumista. On tärkeää huomioida sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävien ratkaisujen merkitys myös vammaisten henkilöiden oikeuksien toteutumiselle. Agenda 2030 mukaisten kestäväen kehityksen tavoitteiden päämääränä on tehdä maailmasta parempi paikka huomioimalla sekä ympäristö, ihmiset, ihmisoikeudet että talouden näkökulmat. Nämä tavoitteet ovat universaaleja eli kuuluvat kaikille: valtioille, kunnille, yrityksille ja muille toimijoille. Tästä näkökulmasta on tarkasteltava myös asunto-osakeyhtiölain muutosta.

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

Ei kantaa

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Palovaroittimien asennus- ja kunnossapitovastuun pitää olla taloyhtiöiden vastuulla. Tämä on merkittävä turvallisuuskysymys, joka ei aiheuta kohtuutonta taloudellista raskautta yhtiölle. Muutos on erityisen tärkeä turvallisuuden kannalta väestön ikääntyessä.

Hankittaessa palovaroittimia, tulee ottaa huomioon erilaisten käyttäjien tarpeet. Mikäli asukkaat erityisiä tarpeita ei voida kohtuudella ottaa huomioon, ainakin tulee huolehtia siitä, että asiakas saa ohjausta hänelle soveltuvan palovaroittimen hankkimiseksi.

Maallikkohallinto ei ole hyvä syy evätä palovaroittimien asennus- ja kunnossapitovastuun siirtämistä asunto-osakeyhtiön vastuulle. Palvelu on aina mahdollista ostaa ulkopuoliselta palveluntarjoajalta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Selkeä kustannusjako on hyvä asia ja kiistatilanteissa kustannuksista sopiminen on myös hyvä käytäntö, jos se perustuu molempien osapuolien vapaaehtoiseen suostumukseen. Ministeriön tietoon on kuitenkin tullut tilanteita, joissa sisäilmaongelmaa epäilevää asukasta on painostettu mahdollisilla kustannusvaikutuksilla.

Mahdollisessa tätä asiaa koskevassa ohjeistuksessa tulisi huomioida maksujen jaon lisäksi myös muu asiaan liittyvä lainsäädäntö. Yleisen oikeusturvan kannalta on merkityksellistä, että osakkaalla ja asukkaalla on mahdollisuus saada terveyshaittaepäily selvitetäväksi maksukyvyistä huolimatta.

Lähtötilanteessa voi olla lisäksi epäselvyyttä siitä, kenen vastuulle mahdollinen haittaan johtanut syy lopulta kuuluu. Terveysturvallisuudessa on säädetty siitä, että viranomaisen ensimmäinen tarkastus ja siihen liittyvä jatkotutkimustarpeen määrittely on maksuton. Tällä on osaltaan pyritty varmistumaan siitä, että terveyshaitan selvittäminen saadaan vireille asianosaisen maksukyvyistä riippumatta.

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

Ei kantaa

Perustelut

-

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Asunto-osakeyhtiölaki on uudistettava siten, että se vastaa yhteiskunnan kehitykseen ja sen myötä muuttuviin perus- ja ihmisoikeusvaatimuksiin ja turvaa niiden toteutumista. Uudistus on toteutettava siten, että se edistää esteettömyyttä taloyhtiössä. Kuten nykytilankuvauksesta ilmenee, nykytila on kestämaton toimintarajoitteisten henkilöiden kannalta. Taloyhtiöt ovat joissain tapauksissa estäneet esteettömyyttä parantavat muutostyöt jopa täysin ilman syytä.

Maankäyttö- ja rakennuslakimme lähtee siitä, että tilojen on oltava esteettömiä ja sovelluttava myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 e pykälä edellyttää, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. Siksi on vaikea löytää syitä taloyhtiön esteettömyyttä parantavien muutostöiden kieltämiselle. Rakennuksen esteettömyydestä annettu asetus esimerkiksi edellyttää, että rakennuksen ulko-oven ja asuinrakennuksen käyttöä palvelevan tilan oven on toimittava siten, että liikkumis- tai toimimisesteinen henkilö voi sen helposti avata. Tämän vuoksi muutostöiden tai huoltovastuun kustannusten säilyttäminen henkilölle, joka ei toimintarajoitteensa vuoksi pysty avaamaan ovea ilman esimerkiksi sähköistä ovenavaajaa, ei ole lain mukaista.

Esteettömyyttä parantavien muutostöiden kieltämisen pitäisi jatkossa olla mahdollista vain erittäin painavasta syystä silloin, kun muutostyöstä aiheutuisi taloyhtiölle kohtuutonta haittaa. Uudistettavan lainsäädännön tulee ohjata taloyhtiöiden toimintaa niin, että kaikkien asukkaiden liikkumismahdollisuus otetaan kaikissa toimissa huomioon ja että siihen suhtaudutaan positiivisesti. Liikkumisoikeuden toteutuminen on monien muiden oikeuksien, kuten esimerkiksi osallisuuden, toteutumisen edellytys.

Osakkeenomistajien ja taloyhtiön asukkaiden yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että myös sellaiset asukkaat, joilla on erilaisia toimintakyvyn rajoituksia, voivat yhdenvertaisesti käyttää tiloja, joiden hallintaan heillä on oikeus joko omistamiensa osakkeiden tai tekemänsä vuokrasopimuksen perusteella.

Yhdenvertaisuuden vaatimus tarkoittaa myös positiivista erityiskohtelua yhdenvertaisuuden toteuttamiseksi. Sitä edellyttää sekä Suomen perustuslaki, että YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskeva yleissopimus (jatkossa YK:n vammaissopimus). Arviointimuistiossa positiivinen erityiskohtelu on nähty etuoikeutena. Siitä ei ole kysymys, vaan positiivisen erityiskohtelun tarkoituksena on saattaa vammaiset henkilöt tosiasiallisesti yhdenvertaiseen asemaan muiden kanssa. YK:n vammaissopimuksen mukaan kaikilla vammaisilla henkilöillä on yhdenvertainen oikeus elää yhteisössä, jossa heillä on muiden kanssa yhdenvertaiset valinnanmahdollisuudet, osallisuuden ja osallistumisen mahdollisuudet sekä oikeus valita asuinpaikkansa.

YK:n vammaissopimus edellyttää myös esteettömyyttä (9 artikla) ja kaikille sopivaa suunnittelua (4 artikla). Nämä molemmat puolestaan tukevat kestävästä kehityksestä toteutumista.

YK:n vammaissopimus velvoittaa lainsäätäjää ja päätöksentekijää kaikilla tasoilla edistämään ihmisoikeuksien toteutumista ja toteuttamaan kaikki asianmukaiset toimet vammaisia henkilöitä syrjivien säädösten, määräysten, tapojen ja käytäntöjen muuttamiseksi tai poistamiseksi.

Tämän vuoksi nykytilan arvioon sisältyvä kuvaus: ”Taloyhtiön parkkipaikkojen tai yhteisten tilojen käyttöoikeuden luovuttaminen etuoikeudella liikuntarajoitteiselle osakkaalle voi vaikuttaa osakkeiden arvoon erityisesti sellaisissa pienemmissä vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa on vähän vastaavia säilytystiloja. Lisäksi muiden osakkaiden olisi vaikea ennakoida tällaista lainsäädäntöön perustuvaa oikeutta. Lähtökohtaisesti jokainen meistä vastaa siitä, että asuntomme on sellaisessa rakennuksessa, joka vastaa kulloisiakin tarpeitamme.” ei vastaa sitä, mitä YK:n vammaissopimus ihmisoikeuksien edistämiseksi edellyttää. Tämä toteamus on myös vastoin julkiselle vallalle perustuslaissa asettua veloitetta edistää omatoimista asumista.

Julkisen vallan, myös lainsäätäjän, on turvattava näiden kaikkien perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen (Perustuslain 22 §).

Koska nämä kaikki perustuslain säännökset ja YK:n vammaissopimuksen määräykset velvoittavat huolehtimaan yhdenvertaisuuden ja esteettömyyden toteutumisesta myös asunto-osakeyhtiössä, olisi käytännön tilanteiden selkeyttämiseksi säädettävä esteettömyyden turvaamisesta myös asunto-osakeyhtiölaissa. Silloin olisi mahdollista ottaa huomioon juuri ne kysymykset, joita asunto-osakeyhtiöissä erityisesti nousevat esille.

On kaikkien etu, että apuvälineiden turvallisesta ja järkevästä sijoittamisesta sovitaan taloyhtiössä. Koska yhteisymmärrykseen on välillä vaikea päästä, tarvitaan selkeät säännökset, jotka velvoittavat päätöksentekijöitä ottamaan yhtiöissä huomioon ne, joiden asuminen voi jopa estyä tai huomattavasti vaikeutua silloin, jos asioista ei pystytä sopimaan tai päättämään.

Taloyhtiön velvollisuutena on jo nykyisten säännösten perusteella huolehtia, että asukkaiden käytössä on riittävä määrä rakennuksen esteettömyydestä annetun asetuksen 2 §:n mukaisia liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön käyttöön tarkoitettuja autopaikkoja. Siksi ehdotuksen toteamus: ” Mm. omaisuudensuojan vuoksi ei ole perusteita säätää taloyhtiöille yleistä velvollisuutta luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten.” ei vastaa aiempaa lainsäätäjän näkemystä.

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa on otettava huomioon hallituksen lupaus rakentaa Suomea, joka on suvaitsevainen sekä kunnioittaa ja edistää jokaisen ihmisoikeuksia ja joka on esteetön ja tukee kaikkia. (hallitusohjelma s. 11)

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Ihmisoikeudet ovat välttämätön osa kestävä kehityksen toteutumisesta. On tärkeää huomioida sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävien ratkaisujen merkitys myös vammaisten henkilöiden oikeuksien toteutumiselle. Agenda 2030 mukaisten kestävä kehityksen tavoitteiden päämääränä on tehdä maailmasta parempi paikka huomioimalla sekä ympäristö, ihmiset, ihmisoikeudet että talouden näkökulmat. Nämä tavoitteet ovat universaaleja eli kuuluvat kaikille: valtioille, kunnille, yrityksille ja muille toimijoille. Tästä näkökulmasta on tarkasteltava myös asunto-osakeyhtiölain muutosta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

Ei kantaa

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

Ei kantaa

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 enemmistö päätös

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

STM:n asettama tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmä ehdotti vuonna 2018 antamassaan muistiossa, että asunto-osakeyhtiölakia muutetaan siten, että tupakointikiellosta parvekkeilla tai asukkaiden hallinnassa olevissa sisätiloissa voitaisiin päättää enemmistö päätöksellä. Kiinteistöliitto on esittänyt saman ehdotuksen asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi perusteena tupakkalain mukaisen tupakointikiellon hakemisprosessin työläys. Arviomuistiossa nyt esitetty ehdotus lainvalmistelun lähtökohdaksi niiltä osin, kun kyse on kunnossapitovastuun jaosta, ei vastaa niihin tarpeisiin, minkä vuoksi lainsäädäntömuutosta on alun perin ehdotettu.

Tupakkapolitiikan näkökulmasta tarkasteltuna ehdotettu muutos kunnossapitovastuun jaosta olisi periaatteessa oikeasuuntainen toimenpide. Se voisi joissakin tilanteissa pelotevaikutuksensa vuoksi olla tehokas lainsäädännöllinen toimi asunnon sisällä tapahtuvan tupakoinnin ehkäisemiseksi. Samaa

pelotevaikutusta ei kuitenkaan välttämättä ole parvekkeilla tai muissa osakashallinnassa olevissa ulkotiloissa tapahtuvan tupakoinnin osalta, sillä tupakansavun leviäminen näistä tiloista muihin huoneistoihin tai yhtiön yhteisiin tiloihin ei pääsääntöisesti johdu tupakansavua aiheuttavan osakkaan huoneiston rakenteiden, eristeiden, ilmastoinnin ja muiden laitteiden puutteista. Suurin osa asuntoyhteisöjen tupakansavuongelmista johtuu kuitenkin juuri huoneistojen ulkotiloissa tapahtuvasta tupakoinnista. Ehdotetulla muutoksella kunnossapitovastuun jakoon liittyen olisi näin ollen todennäköisesti vain rajallisia vaikutuksia osakashallinnassa olevissa tiloissa tapahtuvaan tupakointiin etenkin silloin, jos tupakointi tapahtuu huoneiston ulkotiloissa, kuten parvekkeella.

Arviomuistiossa ehdotetussa lainvalmistelun lähtökohdassa jää epäselväksi se, miten ja kenen vastuulla olisi selvittää tupakansavuhaitan aiheuttaja ennen mahdollisiin korjaustoimiin ryhtymistä. Tupakansavu voi levitä asuntoyhteisöön ulko- tai sisätiloista ja -alueista hyvin erilaisia reittejä pitkin. Tupakansavun leviämisreitin selvittämisen laiminlyönti voi johtaa siihen, että osakas velvoitettaisiin tekemään huoneistoonsa korjaustoimenpiteitä, joilla ei ole merkitystä tupakansavuhaitan poistamisessa, mutta jotka voivat johtaa osakkaan taloudelliseen ahdinkoon. On myös mahdollista, että tupakoiva osakas ryhtyisi korjausvelvollisuuksia välttääkseen omatoimisiin toimenpiteisiin, joilla olisi kielteisiä vaikutuksia koko rakennuksen toimivuuteen.

STM toistaa edellä mainitun tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämisryhmän asiaa koskevan ehdotuksen ja pyytää huomioimaan, että tupakoinnista aiheutuu asuntoyhteisöissä tupakansavuhaittojen lisäksi myös paloturvallisuusriskejä (vrt. avotulen tekeminen). Itsestään sammuvien savukkeiden säännöksistä huolimatta tupakkatuotteet ovat yksi yleisimmistä tulipalojen aiheuttajista, savukkeiden ollen edelleen viime vuonna yleisin kuolemaan johtaneiden tulipalojen syytymissy (Pelastusopiston uutinen 3.1.2020).

Ottaen huomioon tupakkatuotteiden käytöstä aiheutuvat savu- ja terveyshaitat sekä paloturvallisuusriskit olisi STM:n näkemyksen mukaan perusteltua lain jatkovalmistelussa arvioida uudelleen alkuperäistä ehdotusta ja sen toteuttamiskelpoisuutta.

Mikäli lain jatkovalmistelussa edetään arviomuistiossa esitetyllä ehdotuksella, olisi siinä STM:n näkemyksen mukaan huomioitava edellä mainittujen seikkojen lisäksi se, että tupakointi ei ole puhtaasti elämäntapavalinta, sillä sen käyttöön liittyy vahva riippuvuus ja että tupakoitsija, joka ei riippuvuuteensa takia kykene lopettamaan tupakointia, eikä terveydentilansa vuoksi pysty poistumaan asunnostaan tupakoimaan, voi laajennetun kunnossapitovastuunsa vuoksi joutua taloudellisesti kestävämpään tilanteeseen.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

STM kannattaa OM:n arviomuistiossa esittämää ehdotusta. STM huomauttaa, että tupakkalain mukaisen tupakointikiellon määrittämisessä ei arvioida mahdollista terveyshaittaa toisin kuin terveydensuojelulain mukaisessa menettelyssä. Huomiota on kiinnitettävä myös siihen, että ympäristön tupakansavulle altistumisella ei ole turvallista tasoa.

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

Ei kantaa

Perustelut

-

58. Hyvän yhtiökäytännön kodifiointi 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

Ei kantaa

Perustelut

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

Muut kommentit

Muut kommentit

Esityksen jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota perus- ja ihmisoikeusmyönteiseen lähestymistapaan.

Varhila Kirsi
Sosiaali- ja terveysministeriö

Sivula Sirkka
Sosiaali- ja terveysministeriö

