

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**

PRH kannattaa vaihtoehtoa A.

Jos asunto-osakeyhtiön omistamat autopaikkaosakkeet osakkeistetaan asunto-osakeyhtiön omaan yhtiöjärjestykseen, on säänneltävä, miten autopaikkojen hallinnointi järjestetään (esim. miten autopaikkaosakkeilla osallistutaan pysäköintiyhtiön yhtiökokoukseen). Sääntelyssä on ratkaistava, miten asunto-osakeyhtiön omistamalla autopaikkaosakkeilla äänestetään pysäköintiyhtiön yhtiökokouksessa esim. autopaikkojen vastikkeesta, kun nämä samat autopaikat ovat myös asunto-osakeyhtiön omassa yhtiöjärjestyksessä osakeryhminä.

Säännöksiä muutettaessa on huomioitava asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan ja autopaikkaosakkeita hallitsevan osakkeenomistajan keskinäiset suhteet eri tilanteissa ja eri osapuolten, myös asunto-osakeyhtiön muiden osakkeenomistajien oikeudet ja velvollisuudet autopaikkojen suhteen.

Jos yhtiön hallitseman rakennuksen hallintaperuste voisi olla jokin muu kuin omistus, tulisi tältä osin muutettavaksi myös AOYL 28:2 §:n määritelmä keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä. Kaupparekisterilain 9 §:n 2 momentissa säädetään asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toimialaa koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen mukaisten merkintöjen tekemisestä kaupparekisteriin. Lainvalmistelussa on siten huomioitava myös kaupparekisterilakiin mahdollisesti tarvittavat muutokset.

## 2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakehuoneistoa

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

### Perustelut

-

## 3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

### 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

Ei kantaa

### Perustelut

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Säännöstä muutettaessa on ratkaistava, onko kyse lunastusoikeuden laajentamisesta, jos myös osakeryhmän murto-osan lunastaminen sallitaan. Lainvalmistelun yhteydessä on ratkaistava, tarvitaanko yhtiöjärjestyksessä olevan määräyksen muuttamiseen kaikkien osakkeenomistajien suostumus vai onko oletettava, että lunastusoikeus koskee aina myös murto-osaa.

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Yhtiölainsäädännön mukaan yhtiöjärjestyksen muutokseen tarvitaan kaikkien suostumus, jos lunastuslausekkeen alaisten saantojen piiriä laajennetaan. Lainvalmistelun yhteydessä on ratkaistava, tarvitaanko yhtiöjärjestyksen muuttamiseen kaikkien osakkeenomistajien suostumus vai onko oletettava, että lunastusoikeus ei koske lain säännökseen otettavia uusia saantoja. Toisinaan on epäselvyyttä, onko kyse laajentamisesta. Nämä tilanteet eivät kuitenkaan ole tulleet yleensä esiin kaupparekisterikäsittelyssä. Jos vanhoja termejä esim. naimaoikeus. muutetaan, voi tulla rajanveto-ongelmia. Uusien perustettavien yhtiöiden lunastuslausekkeessa käytetään usein lain olettamasaäntöksiä. Ohjeistuksen ja mallien kehittäminen olisi PRH:n mielestä toimiva ratkaisu.

## 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

-

### 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

Kannatan

### Perustelut

Yhtiökokouskutsun ja –aineiston toimittaminen sähköisesti sekä etäkokoukset (PRH kannattaa)

Vaikkei PRH:lla ei ole perusteltua kantaa siihen, että asunto-osakeyhtiölaissa otetaan huomioon yhtiökokouskutsun ja kokousaineiston sähköinen toimittaminen sekä etäosallistumisen kokouksiin mahdollistava tekninen ja palveluiden kehitys, pitää PRH kuitenkin hyvänä lainsäädännön muokkaamista muun yhteisölainsäädännön kehitysnäkymien sekä digitalisaation mahdollistamaan suuntaan. Covid 19 –pandemia on lisännyt yhteydenottoja rekisteriviranomaiseen erityisesti etäosallistumisen osalta. Virtuaalisia kokousalustoja ja niiden hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota osallistujan henkilöllisyyden varmistamiseen sekä luotettavuuteen.

Sähköisestä allekirjoituksesta

Ehdotus ei sisällä sähköiseen allekirjoitukseen liittyvien erilliskäytösten sisällyttämistä yhtiölainsäädäntöön, vaan kannustaa muun yleisen kehityksen seuraamiseen.

PRH kannattaa sähköisen allekirjoituksen käytön lisäämistä myös taloyhtiöissä. Sähköisen allekirjoituksen käyttäminen nopeuttaa pöytäkirjojen valmistumista, mikä puolestaan edistää muutosten viivytyksetöntä ilmoittamista ja edelleen kaupparekisterin tietosisällön ajantasaisuutta.

Tilinpäätösasiakirja-aineiston ja muiden yhtiön kiinteistöä ja rakennusta koskevien tietojen tallentaminen digitaaliseen, yleisesti koneluettavaan muotoon

Tallentaminen digitaaliseen muotoon

Tähän kysymyksen osioon PRH:lla ei ole selvää kantaa, mutta rekisteriviranomainen esittää eräitä asiaan liittyviä näkökohtia.

Vaikkeivat asunto-osakeyhtiöt olekaan velvollisia ilmoittamaan tilinpäätösasiakirjoja rekisteröitäväksi, ovat ne kirjanpitolain nojalla velvollisia laatimaan tilinpäätöksen jokaiselta tilikaudelta. Yleisesti tiedossa on, että varsinkin pienet taloyhtiöt helposti laiminlyövät tilinpäätöksen laatimisen.



Tilinpäätös on asiakirja, joka kertoo taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta. Hallituksen toimintakertomuksessa voidaan lisäksi antaa varsin yksityiskohtaistakin tietoa kiinteistöstä, rakennuksista ja huoneistoista sekä niiden korjauksista tai korjaustarpeista. Taloyhtiön osakkaan kannalta tilinpäätös sisältää siis tärkeää tietoa siitä, miten yhtiön talous on kehittynyt ja miten yhtiötä hoidetaan. Tilinpäätöstiedot ovat hyödyllisiä myös useille muille tahoille.

Suurta osaa asunto-osakeyhtiöistä hoidetaan maallikkovoimin, ilman edistyneitä taloushallinnon ja asiakirjojen hallintaan tarkoitettuja järjestelmiä. Muistiossa ehdotetaan selvitettäväksi, miten valtion toimesta voitaisiin edistää taloyhtiöiden tilinpäätösasiakirja-aineiston sekä rakennuksia koskevien tietojen tallentamista digitaaliseen, yleisesti koneluettavaan muotoon. Velvollisuus tietojen tallentamiseen sähköisesti edistäisi toki taloyhtiöiden hyvää hallintoa, kun tieto olisi helposti saatavissa ja toimitettavissa niitä pyytävälle tahoille. Näin tärkeät asiakirjat myös pysyisivät varmemmin järjestyksessä. Tietojen tallentaminen sähköisessä muodossa (paperin sijaan) olisi myös ympäristön kannalta suotuisa ratkaisu.

Mikäli tilinpäätösasiakirjojen ja muiden asiakirjojen koneluettavaan muotoon tallentaminen sen sijaan edellyttäisi jonkin järjestelmän hankkimista ja ylläpitoa, aiheutuisi tästä merkittävä kustannusten lisäys kaikkein pienimmille taloyhtiöille, jotka hoitavat asiakirjahallinnon täysin omatoimisesti. Markkinoilla on toki kohtuulliseen hintaan saatavilla verkkotyökaluja, jotka mahdollistavat myös asiakirjahallinnon huolellisen hoitamisen.

Tilinpäätöksen ilmoittamisesta rekisteröitäväksi

Yleistä

Muistiossa todetaan, että aikaisintaan siinä yhteydessä, kun tietojen koneluettavuuden mahdollistama järjestely on käytössä, tulisi mahdollistaa tällaisten asiakirjojen ilmoittaminen rekisteröitäväksi PRH:n kaupparekisteriin tai muuhun ympäristötiedon rekisteriin. Jos tilinpäätöksen ilmoittaminen säädettäisiin vapaaehtoiseksi, ei muutos luultavasti juurikaan lisäisi lain noudattamista. Vapaaehtoista ilmoittamista käyttäisivät todennäköisesti lähinnä ne yhtiöt, jotka jo nyt noudattavat lakia tilinpäätöksen laatimisessa sekä kiinteistöä ja rakennuksia koskevien tietojen antamisessa; käytännössä siis suuremmat yhtiöt, joissa käytetään ammatti-isännöintiä.

Tilinpäätösasiakirjojen rekisteröintimahdollisuus luultavasti lisäisi yhteydenottoja rekisteriviranomaiseen, kun eri sidosryhmät tiedustelisivat rekisteröinnin tilannetta (onko tilinpäätös rekisteröity vai ei?). Vapaaehtoisuudesta johtuen rekisteriviranomaisella ei kuitenkaan olisi mahdollisuutta vaatia taloyhtiötä rekisteröimään näitä asiakirjoja.

Muistiossa ehdotetaan lisäksi harkittavaksi tilinpäätöstietojen rekisteröintivelvollisuutta ainakin suuremmille taloyhtiöille eli käytännössä 30 osakehuoneiston ja sitä suuremmille taloyhtiöille. Käytännössä pienten asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstiedot ovat merkitykseltään vielä tärkeämpiä, sillä pienessä yhtiössä esimerkiksi yllättävän vahinkotapahtuman vaikutus yhtiön talouteen on

suhteessa huomattavasti suurempi. Myös muut laiminlyönnit yhtiön talouden hoitamisessa, kuten vastikerästien perimisessä, aiheuttavat helpommin pienen taloyhtiön likviditeetin huonontumisen. Mikäli tilinpäätöstietoja alettaisiin rekisteröidä, tulisi PRH:n mielestä huolellisesti harkita myös sitä, että velvollisuus ulotettaisiin koskemaan kaikkia asunto-osakeyhtiöitä tasapuolisesti. Samalla olisi harkittava myös sitä, olisiko ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seuraamukset samanlaiset kuin osakeyhtiöiden osalta. Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 4 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö voidaan tällä hetkellä määrätä selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä, jos yhtiöllä ei ole toimikelpoista hallitusta. Osakeyhtiöiden osalta myös tilinpäätöksen toimittamisvelvollisuuden laiminlyönti voi johtaa menettelyn käynnistämiseen.

#### Kustannusvaikutukset

Tilinpäätöstietojen rekisteröintivelvollisuus lisäisi jonkin verran taloyhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Niille taloyhtiöille, joiden kirjanpidon ja tilinpäätöksen hoitaa tilitoimisto, kustannuksen lisäys ei olisi suuri. Isännöinti- ja tilitoimistot joutuisivat hinnoittelemaan palvelunsa uudelleen, jos toimeksiantoon sisältyisi myös tilinpäätöksen toimittaminen rekisteriviranomaiselle. Kustannuksen lisäys ei kuitenkaan olisi suuri. Omatoimisissa yhtiöissä tilinpäätöksen rekisteröinti voitaisiin hoitaa myös itse, sillä kyse ei ole vaativasta toimenpiteestä.

Rekisteriviranomaiselle sen sijaan aiheutuisi kustannuksia tilinpäätösten vastaanottamisesta. Vaikka PRH:lla toisaalta jo nyt on valmius ottaa vastaan tilinpäätöksiä, lisäisi asunto-osakeyhtiöiden ilmoitusvelvollisuus käsittelyn/henkilökunnan tarvetta. Toisaalta tilinpäätöstietojen ilmoittamisessa ollaan siirtymässä rakenteiseen muotoon, jolloin koneluettavassa muodossa olevat tiedot siirtyvät paikasta toiseen digitaalisesti ja lähes automaattisesti.

Tietojen tallentaminen rakenteisessa muodossa on kuitenkin mahdollista vain niille taloyhtiöille, joiden kirjanpidon ja tilinpäätöksen hoitaa asianmukaiset ohjelmistot omaava tilitoimisto. Mikäli tilinpäätöksen ilmoittaminen rekisteröitäväksi edellyttäisi jonkin taloushallinnon tietojärjestelmän hankkimista ja ylläpitoa, aiheutuisi tästä merkittävä kustannusten lisäys kaikkein pienimmille taloyhtiöille, jotka tällä hetkellä hoitavat sekä kirjanpidon että tilinpäätöksen laatimisen täysin omatoimisesti.

Mikäli tilinpäätöksen rekisteröinti olisi edelleen mahdollista myös PDF-tiedostona (kuvamuodossa), ei taloyhtiöille syntyisi tästä juurikaan lisäkustannuksia. Kustannuksen lisäys ei lisäksi olisi suuri verrattuna siitä saatavaan hyötyyn.

#### Tilinpäätöstietojen julkisuus

Vaikka tilinpäätöksen rekisteröintivelvollisuus ei kirjanpitolain mukaan koske asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätöstietoja, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta on tälläkin hetkellä pyynnöstä annettava jäljennös kaikille sitä pyytävälle. Jos tilinpäätöstietoja alettaisiin rekisteröidä, säännöksiä tilinpäätöstietojen julkisuudesta ei ole tarvetta arvioida uudelleen, vaan

tilinpäätöstiedot olisivat kaikille julkisia. Tietojen julkisuus lisäisi taloyhtiöiden läpinäkyvyyttä ja rehellistä, oikeaan ja ajantasaiseen tietoon perustuvaa asunto-osakkeiden kaupankäyntiä.

Rekisteriviranomainen

Kysymystä tilinpäätösten rekisteröinnistä tulisi käsitellä yhtenä kokonaisuutena lausuntopyyynnön kysymyksen 46 kanssa. Sanotussa ehdotuksessa esitetään sekä isännöitsijätodistuksessa annettujen tietojen että tilinpäätöstietojen liittämistä osaksi yhtiön huoneistotietojärjestelmässä olevia tietoja.

Mikäli sekä isännöitsijätodistuksen tietojen että tilinpäätöstietojen rekisteröinti säädettäisiin taloyhtiöille pakolliseksi, myös tilinpäätöstiedot tulisi olla saatavilla Maanmittauslaitoksessa (MML). Säädosvalmistelun yhteydessä on selvitettävä, olisiko perusteltua julkistaa tilinpäätöstiedot MML:n ylläpitämässä huoneistotietojärjestelmässä, vaikka tilinpäätöstiedot toimitettaisiin PRH:n kautta. PRH:lla on jo nyt valmius ottaa vastaan tilinpäätöstietoja (myös rakenteisessa muodossa). Tiedot välitettäisiin edelleen MML:lle, ja PRH:n tehtäväksi jäisi tehdä rekisterimerkintä yhtiön kaupparekisteritietoihin.

## 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 enemmistö päätöksellä 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**

Ei kantaa

#### **Perustelut**

Yhtiöjärjestyksessä on hyvä mainita, mikä on maksuperuste missäkin tapauksessa. Ei ole tarkoituksenmukaista, että yhtiöjärjestystä muutetaan sen mukaan, onko yhtiön vesimittari kunnossa vai rikki, vaan tähän kannattaa varautua ennalta ja laatia yhtiöjärjestysmääräys, jossa eri tilanteet otetaan huomioon.

### **40. AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen**

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

Ei kantaa

#### **Perustelut**

PRH tarkistaa yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksesta, että muutos on tehty asunto-osakeyhtiölain ja mahdollisten yhtiöjärjestysmääräysten mukaisesti ja että yhtiöjärjestyksen sisältö on lain mukainen. Ilmoituksen käsittelyssä huomioidaan yhtiöoikeudelliset seikat. Yhtiö toimittaa selvitykseksi yhtiökokouksen päätöksen, mahdollisesti tarvittavat osakkeenomistajien suostumukset ja uuden yhtiöjärjestyksen. Jos yhtiöjärjestyksessä on määräys, että yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla on oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen muuttamista, ilmoittajan pitää antaa selvitys asiasta.

PRH:lla ei ole tietoa sitä, mitkä osakeryhmistä ovat pantattuja ja vaikuttaako yhtiöjärjestysmuutos pantin arvoon. Jos sivullisten oikeudet pitää huomioida yhtiöjärjestysmuutoksen käsittelyssä, se edellyttää lainsäädäntömuutoksia ja soveltuu tarkasteltavaksi MMM:ssä meneillään olevan huoneistotietojärjestelmän kehittämisen yhteydessä.

### **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 enemmistöpäätös**

#### **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 isännöitsijätodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

Ehdotuksessa selvitetään mahdollisuutta parantaa isännöitsijätodistuksessa annettavien tietojen tallentamista ja saatavana pitämistä niin, että tieto olisi mahdollisimman ajantasaista ja helposti saatavilla. Oikea ja ajantasainen tieto helpottaisi kiinteistön pitoa ja siihen liittyvää päätöksentekoa sekä edistäisi oikeaan tietoon perustuvaa asunto-osakkeiden kauppaa, rahoitusta ja vakuushallintaa. Maanmittauslaitos (MML) koordinoi huoneistotietojärjestelmän jatkokehitystä, jota koskevassa Tilastokeskuksen artikkelissa ehdotetaan isännöitsijätodistuksen liittämistä osaksi huoneistotietojärjestelmässä olevaa huoneistoa ja rakennusta. Tietojen tulisi olla rakenteisessa

muodossa. Sama koskisi myös taloyhtiön tilinpäätöksen liittämistä osaksi huoneistotietojärjestelmässä olevaa tietoa.

MML:n ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään on tarkoitus kerätä sähköisessä muodossa kattavat tiedot mm. osakehuoneistojen omistajista, panttauksista ja rajoituksista.

”Huoneistotietojärjestelmä parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, sillä tiedot huoneistojen ominaisuuksista, omistuksista ja hallintaoikeuksista ovat sähköisessä muodossa.”

Koska huoneistotietojärjestelmä joka tapauksessa tulee sisältämään olennaista tietoa taloyhtiöstä, PRH:n mielestä myös isännöitsijätodistuksessa annettavat tiedot sopisivat osaksi tätä kokonaisuutta. Vaikkei PRH rekisteriviranomaisena sinällään otakaan kantaa yhtiöiden hallinnon hoitamista koskevaan toimintaan, kuulostaa ehdotus perustellulta. Näin edistettäisiin yhtiöiden läpinäkyvyyttä suhteessa kaikkiin sidosryhmiin: osakkeenomistajiin, ostajiin, asunnonvälittäjiin, rahoittajiin, sopimuskumppaneihin jne. Tieto olisi kaikkien saatavilla aina ja jatkuvasti, ilman että sitä erikseen pitää pyytää.

Isännöitsijätodistuksen hinta ammatti-isännöitsijältä pyydettyä on yleisen näkemyksen mukaan korkea suhteutettuna todistuksen antamisesta aiheutuvaan työmäärään. Taloyhtiölle aiheutuvat kustannukset luultavasti vähenisivät ainakin jonkin verran, jos isännöitsijätodistuksessa annettavat tiedot liitettäisiin osaksi huoneistotietojärjestelmää.

Tietojen käyttämisen kannalta olisi tärkeää, että kaikki taloyhtiöstä tallennettu tieto olisi saatavilla yhdestä paikasta. Kaupparekisteriin merkittyjen yritysten ja yhteisöjen tilinpäätöstiedot löytyvät PRH:sta. Mikäli tilinpäätöstietojen rekisteröintivelvollisuus säädetään pakolliseksi taloyhtiöille, tilinpäätöstiedot tulisi olla saatavilla MML:n huoneistotietojärjestelmässä kuten muukin asunto-osakeyhtiöistä tallennettu tieto. Tämä olisi asunto-osakeyhtiöiden kohdalla hyvän hallinnon periaatteiden mukaista, kun huoneistotietojärjestelmän tarkoitus on palvella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita.

Arviomuistion kysymyksen 31 kohdalla PRH on esittänyt selvitettäväksi tilinpäätöstietojen toimittamista PRH:n kautta MML:n ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. PRH:lla on jo nyt valmius ottaa vastaan tilinpäätöstietoja (myös rakenteisessa muodossa), ja tiedot voitaisiin välittää edelleen MML:lle. PRH tekisi merkinnän yhtiön kaupparekisteritietoihin.

## 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

Ei kantaa

### Perustelut

Voimassa olevan AOYL:n mukaan laiminlyödyistä yhtiövastikerästeistä vastaa edellisen omistajan ohella 3 luvun 7 §:n mukaisesti osakkeen uusi omistaja, jonka vastuu kattaa omistusoikeuden siirtymiskuukauden ja sitä välittömästi edeltävät viisi kuukautta.

AOYL 8 luvun 2 §:n kohta 1 mahdollistaa huoneiston ottamisen yhtiön hallintaan enintään kolmen vuoden ajaksi, jos osakkeenomistaja ei maksa eräänntyntä yhtiövastiketta. Huoneisto tulee 6 §:n mukaisesti viipymättä vuokrata käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi.

On ymmärrettävää, että kaikilla maantieteellisillä alueilla hallintaan otettua huoneistoa ei saadakaan vuokrattua, ei edes käypää vuokraa alemmasta vuokrasta, koska asuntoa tarvitsevia ei ole. Tai ehkei alueen käypä kuukausivuokra kata yhtiövastikkeen ja mahdollisen pääomavastikkeen määrää. Kun vuokratuloja ei saada, tai ne eivät kata osakkaan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan, tulisi yhtiöllä olla muita keinoja vastikerästien tehokkaaseen perimiseen.

Huoneiston hallintaan ottoa koskevat säännökset ovat pakottavia siten, että niistä ei lähtökohtaisesti saa määrätä toisin yhtiöjärjestyksessä. Hallintaan ottamisen perusteita ei saa laajentaa, muttei myöskään supistaa. Hallintaan ottaminen on tehtävä AOYL 6 luvun 26 §:n mukaisesti yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä (=yli puolet annetuista äänistä), eli päätöksentekovaatimustakaan ei voida lieventää. Ainoastaan hallinnassaoloaika voitaisiin lyhentää, sillä kolme vuotta on laissa säädetty enimmäisaika.

Ehdotuksessa esitetään, että yhtiöjärjestyksessä tulisi voida määrätä AOYL:n nykyisiä yhtiön saatavien turvaamista koskevia säännöksiä täydentävistä yhtiövastikkeen perintäkeinoista. Arviomuistiosta ei kuitenkaan ilmene, mitä nämä määräykset voisivat olla ja minkälainen merkintä näistä määräyksistä pitäisi tehdä yhtiön rekisteritietoihin. Voitaisiko yhtiöjärjestyksessä kuitenkin määrätä laista poiketen kuutta kuukautta pidemmästä ajanjaksosta, jolta asunto-osakkeen uusi omistaja olisi vastuussa rästissä olevista yhtiövastikkeista? Mikäli uuden omistajan vastuu-aika olisi kovin pitkä, antaisi se taloyhtiön hallitukselle mahdollisuuden jättää aktiivinen perintä vastikkeen



suorittamisen laiminlyönyttä omistajaa kohtaan hoitamatta. Toki vastikkeet koituvat loppujen lopuksi hänen maksettavikseen osakkeen alhaisemman kauppahinnan vuoksi.

Pääsääntö pitäisi kuitenkin olla, että huoneiston kulloinkin omistanut osakkeenomistaja vastaa omistusaikanaan kertyneistä vastikkeista. Ja jos uusi omistaja niistä vastaa, kattaa vastuu maksimissaan kuuden kuukauden aikana kertyneet vastikkeet. Voitaisiinko yhtiöjärjestykseen esimerkiksi ottaa määräys, jonka mukaan yhtiöllä on tietyissä tilanteissa oikeus osakkeenomistajan lukuun hakea käräjäoikeudelta turvaamistoimipäätöstä (=takavarikko) ulosottoperusteen saamiseksi?

#### 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**

Kannatan

**Perustelut**

Suurelle osalle kuluttajista asunto-osuuskunnat ovat tuntemattomia.

**Muut kommentit**

**Muut kommentit**

Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön sääntely asunto-osaakeyhtiölaissa

Kaupparekisteri-ilmoitusten käsittelyssä on ilmennyt, että keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön määritelmä AOYL 28:2 §:ssä on asiakkaille epäselvä.

Sellaisten keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden, jotka joko perustetaan uusina tai jotka yhtiöjärjestyksen muutoksella (ottamalla yhtiöjärjestykseen määräyksen AOYL 2:1a §:n soveltamisesta) muuttavat yhtiöjärjestyksensä rakenteiseen muotoon siten, että huoneistosiselityksen tiedot siirtyvät MML:n huoneistotietojärjestelmään, pitää tallentaa sähköisessä palvelussa yhtiöjärjestyksensä huoneistojen yksilöimistä varten tarpeelliset tiedot. Jos kyseessä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, johon sovelletaan kokonaan osakeyhtiölakia, tämä ei perustu suoraan lainsäädäntöön.

On epäselvää, millainen huoneistosiselitys on oltava sellaisessa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, johon sovelletaan kokonaan osakeyhtiölakia. Sääntelyä olisi perusteltua kehittää niin, että asunto-osakeyhtiölaissa säänneltäisiin kaikkien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksen huoneistosiselityksen vähimmäissisältö viittauksella AOYL 1:13 §:n asianomaisiin kohtiin. Myös yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste olisi hyvä ottaa tähän viittauspykälään, koska tällä hetkellä asia on säännelty ainoastaan kaupparekisterilain 9 §:n 2 momentissa.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jossa yhtiöllä ei ole lainkaan rakennusta

AOYL:n 28 luvun 2 §:n mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tulee omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan ei ole mahdollista perustaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, jossa yhtiöllä ei ole omistuksessaan rakennusta tai sen osaa.

Keskinäisinä kiinteistöosakeyhtiöinä tuntuu kuitenkin olevan tarvetta perustaa myös sellaisia osakeyhtiöitä, joissa yhtiö ei omista, eikä sen hallinnassa ole muullakaan perusteella lainkaan rakennusta tai sen osaa. Tällöin kullakin osakeryhmällä hallittaisiin jotakin yhtiön (vuokra- tai omistusoikeuden nojalla) hallitseman kiinteistön osaa, esim. ulkona olevaa autopaikkaa tai laituripaikkaa.

Sovellettava laki

AOYL:n 28 luvun 1 §:n säännös asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön on monimutkainen, ja yhtiöllä on konkreettista epäselvyyttä sovellettavasta laista. Olettamasäännön mukaan asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka on perustettu 1.1.1992 jälkeen. Tästä olettamasta voidaan poiketa yhtiöjärjestyksensä määrällä millä tahansa tavalla, ja yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan kokonaisuudessaan osakeyhtiölakia.

Kaupparekisterilain 9 §:n mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on ilmoitettava perustamisilmoituksessa, sovelletaanko siihen osittain tai kokonaan asunto-osakeyhtiölakia. Vuodesta 2019 alkaen uusiin perustettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin on sovellettava asunto-osakeyhtiölain 28:1 §:n 2 mom. lisäksi asunto-osakeyhtiölain 2:1 a §:ä, jonka mukaan yhtiön

osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin edelleen määrätä, että yhtiöön sovelletaan kokonaan osakeyhtiölakia.

Yhtiön rekisteritiedoissa olevassa merkinnässä todetaan sovellettava laki lyhyesti; asunto-osakeyhtiölaki, osakeyhtiölaki tai osittain asunto-osakeyhtiölaki. PRH esittää selvitettäväksi, olisiko asunto-osakeyhtiölain säännöksiä sovellettavasta laista tarpeen selkeyttää.

#### Asunto-osakeyhtiölain tilintarkastajan valintavelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain 9:5 §:n mukaan tilintarkastaja pitää valita yhtiölle, jossa yhtiön rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa. Asunto-osakeyhtiölaissa ei kuitenkaan ole määritelty huoneistoa. AOYL 1:3 §:n mukaan osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden.

PRH:n mielestä asunto-osakeyhtiölain 9:5 §:n säännöstä pitäisi muuttaa niin, että tilintarkastaja pitää valita yhtiölle, jossa on vähintään 30 osakehuoneistoa. Kirjallisuudessa säännöstä on tulkittu näin (Jauhiainen-Järvinen-Nevala: Asunto-osakeyhtiölaki), Tällöin myös esim. piha-autopaikat, joiden hallintaoikeus perustuu osakkeenomistajan omistuksessa oleviin osakkeisiin, otettaisiin huomioon laskennassa.

Koitto Jouko  
Patentti- ja rekisterihallitus