

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

Yhtiön tulisi kuitenkin huolehtia siitä, että asukkaiden käytössä on riittävä määrä rakennuksen esteettömyydestä annetun valtioneuvoston asetuksen (241/2017) 2 §:n mukaisia liikumis- tai toimimisesteisen henkilön käyttöön tarkoitettuja autopaikkoja.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

On perusteltua, että maantasaista terassia ja parveketta koskevat säännökset vastaavat toisiaan.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Airbnb:n ja muun lyhytaikaisen vuokrauksen lisääntyessä on AOYL:iin välttämätöntä ottaa säännös, joilla voidaan vähentää ilmiöstä johtuvia mahdollisia negatiivisia vaikutuksia. Lyhytaikainen vuokraaminen voi nostaa asumisen hintaa ja heikentää vakituiseen asumiseen tarkoitettujen

asuntojen saatavuutta erityisesti tilanteissa jossa samalla omistajalla on samassa kiinteistössä useita huoneistoja lyhytaikaisesti vuokrattavissa.

Arviomuistiossa on huolellisesti arvioitu säätelyn mahdollisia toteuttamistapoja. Ympäristöministeriö pitää arviomuistiossa valittua tapaa perusteltuna, eli huoneiston hallintaan ottamisen perusteita täydennetään niin, että hallintaanotto voi perustua myös laissa määritellystä lyhytaikaisesta vuokrauksesta yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvaan merkittävään lisäkustannukseen tai muuhun merkittävään haittaan verrattuna siihen, että huoneistossa asuminen olisi sillä tavoin pidempiaikaista kuin yhtiötä perustettaessa on voitu perustellusti olettaa. Myös eri vaihtoehtoja yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksestä yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi tulisi pohtia yhtenä toteuttamisvaihtoehtona lakimuutosta valmisteltaessa.

Asiaa tulisi tarkastella myös maankäyttö- ja rakennuslain osalta. Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa (MRL 125.5 §). Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Joissain hallintotuomioistuinratkaisuissa on otettu kantaa lyhytaikaisen majoitustoiminnan suhteeseen kaavassa osoitettuun alueen pääkäyttötarkoitukseen (esim. KHO 2014:143; KHO 8.3.2017 taltio 1037; Helsingin hallinto-oikeus 3.12.2019 19/0793/5). Olennaisuutta arvioitaessa suhteessa kaavaan on pidetty ratkaisevana toiminnan tyypillisiä vaikutuksia. Rakennukselta vaadittavat ominaisuudet ovat toinen kriteeri. Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1008/2017) 2 §:n mukaan majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Ympäristöministeriön paloasetuksen (848/2017) 5 §:n mukaan majoitustilalla tarkoitetaan tiloja, kuten hotelleja, lomakoteja ja asuntoloita, jotka yleensä ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettäviä henkilöitä. Asetuksen (1008/2017) perustelumuistiossa todetaan, että majoitustilaan rinnastetaan asuinhuoneisto, jota tarjotaan toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla. Näin ollen, jos asunto-osakeyhtiössä olevaa huoneistoa käytetään enemmän tai vähemmän jatkuvasti airbnb-tyyppiseen majoitustoimintaan, rinnastuu se ennen pitkää palomääräysten kannalta majoitustoiminnaksi, jolloin pitäisi esimerkiksi olla kaksi uloskäytävää. Ympäristöministeriö katsoo, että asiaa tulisi tarkastella lainvalmistelussa myös rakennukselta ja sen tiloilta edellytettävien turvallisuusvaatimusten osalta. Nyt ehdotettu muutos ei ratkaise sitä kysymystä, onko toiminta sallittavissa MRL:n ja MRL:n nojalla annettujen rakentamismääräysten kannalta. Perusteluissa on mainittu myös, että hallinnanoton uhatessa osakas voisi olla halukas korvaamaan lisäkustannukset. Jatkovalmistelussa tulisi pohtia, onko tarkoituksenmukaista, että osakas voisi tällä tavoin ikäänkuin "ostaa" oikeuden käyttää asuntoa lyhytaikaiseen vuokraukseen.

Ongelmia on noussut myös sen osalta, kuinka hyvin alun perin asuinkäyttöön tarkoitettua huoneistoa siellä lyhytaikaisesti asuvat osaavat käyttää ja siinä toimia. Turvallisuusriski voi syntyä lyhytaikaisesta asumisesta, jos esimerkiksi sähkökiukaan osalta ei ole ohjetta sellaisella kielellä, jota käyttäjä osaa. Yksi vaihtoehto tältä osin voisi olla sellaisen säännöksen lisääminen AOYL:in, joka velvoittaisi osakkeenomistajan paitsi pitämään kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat (AOYL 4 luvun

3 §) niin myös huolehtimaan siitä, että huoneiston perusvarustukseen kuuluvia laitteita on turvallista käyttää.

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

Vastustan

Perustelut

Arviomuistossa perustellaan, että asunto-osakeyhtiö ei ole yhdenvertaisuuslainsäädännössä tarkoitettu tavaroiden ja palveluiden tarjoaja vaan omakustannusperiaatteella toimiva asunto-osakkeiden omistajien yhteisö. Asunto-osakeyhtiö on hallintomuotona poikkeava verrattuna osakeyhtiöihin tai yrityksiin, jotka tarjoavat julkisesti tavaroita ja palveluja, mukaan lukien asumista. Siksi yhdenvertaisuuslainsäädännön soveltaminen ei ole suoraviivaista asunto-osakeyhtiöissä. Se voidaan nähdä myös yhdenvertaisuuskysymyksenä suhteessa toisiin osakkeenomistajiin. Ympäristöministeriö toivoo, että asunto-osakeyhtiöiden velvollisuuksia ja vastuita selkiytettäisiin lainsäädännössä tältä osin.

Asiakohtaa koskevassa perustelussa tulisi myös ottaa laajemmin huomioon perustuslain 6 §, jonka mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan esim. terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Nyt tarkastelun painopiste on muiden osakkaiden omaisuuden suojan turvaamisessa. Lisäksi perusteluissa tulisi ottaa huomioon laajasti yhdenvertaisuusveloitteet, ei vain yhdenvertaisuuslain kohtuullisten mukautusten näkökulma. Myös YK:n yleissopimus vammaisten henkilöiden oikeuksista tulee huomioida kattavasti. Kestävän kehityksen mukaisen osakehuoneistojen käytön lisäämiseksi kokonaisuutta tulisi tarkastella myös sosiaalisen kestävyuden näkökulmasta. Sosiaalisti kestävä kehitys toteutuminen edellyttää ihmisoikeuksien toteutumista.

Apuvälineiden säilytyksen osalta on huomattava, että kyse on välttämättömistä liikkumisen apuvälineistä. Vammattoman asukkaan liikkumisen mahdollistaminen siten, että hän voi säilyttää pyöräänsä pyörävarastossa, on rinnasteinen sille, että liikkumisesteinen henkilö voi säilyttää liikkumisen apuvälinettään pyörävarastossa.

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

Kannatan

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

Kannatan

Perustelut

-

16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakenneaurion 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

Kannatan

Perustelut

Palovaroittimien kunnossapitovastuun jaon muuttamisesta on tarvittaessa säädettävä pelastuslaissa.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Koska oikeusministeriö vastaa asunto-osakeyhtiölainsäädännöstä ja oikeusministeriössä on paras tuntemus AOYL:n kunnossapitovastuusäätelystä, tulisi ohjeistaminen kuitenkin toteuttaa oikeusministeriön johdolla.

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

Kannatan

Perustelut

Ympäristöministeriö pitää ehdotettua muutosta oikean suuntaisena. Asiaan liittyvää terminologiaa on kuitenkin tarkennettava ja perusteluja laajennettava lainvalmisteluvaiheessa.

Kuten myös arviomuiston 5. kysymyksessä, tätä asiakohtaa koskevassa perustelussa tulisi myös ottaa laajemmin huomioon perustuslain 6 §, jonka mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan esim. terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Lisäksi perusteluissa tulisi ottaa huomioon laajasti yhdenvertaisuusveloitteet, ei vain yhdenvertaisuuslain kohtuullisten mukautusten näkökulma. Myös YK:n yleissopimuksen vammaisten henkilöiden oikeuksista veloitteet tulee huomioida kattavasti.

On myös huomattava, että muutostöiden vaikutusten arviointi rakennuksen ulkonäköön on käytännössä vaikeaa. Oikeus ulkonäöllisten ehtojen asettamiselle ei saisi yksin johtaa muutostyön epäämisen vaan ulkonäölliset seikat olisi huomioitava mahdollisuuksien mukaan. Muutostyön tarve on jo lähtökohtaisesti arvioitu vammaispalvelulain mukaan välttämättömäksi, joten tarvitaan vahvat perusteet sen epäämiselle.

Ehdotuksessa todetaan myös, että ”Mm. omaisuudensuojan vuoksi ei ole perusteita säätää taloyhtiöille yleistä velvollisuutta luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten eikä voimassa olevia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä pidemmälle meneviä vaatimuksia liikuntarajoitteisten tarpeiden huomioon ottamisesta yhtiön kunnossapito- ja muutostöissä.” Esteettömyysasetuksen veloitteet edellyttävät käytettävyyden huomioimista myös liikkumisesteisten kannalta ja asetusta sovelletaan myös luvanvaraiseen asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyöhön siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista (VNA rakennuksen esteettömyydestä 241/2017). Asuinrakennuksen yleisten tilojen sekä niiden kiinteän kalustuksen ja varustuksen on sovellettava liikkumis- ja toimimisesteiselle henkilölle.

Muistiossa on todettu ”Lähtökohtaisesti jokainen meistä vastaa siitä, että asuntomme on sellaisessa rakennuksessa, joka vastaa kulloisiakin tarpeitamme”. YK:n yleissopimuksen vammaisten oikeuksista mukaan osapuolten on varmistettava, että vammaisilla henkilöillä on yhdenvertaisesti muiden kanssa mahdollisuus valita asuinpaikkansa sekä se, missä ja kenen kanssa he asuvat, eivätkä he ole veloitettuja käyttämään tiettyä asuinjärjestelyä. Maamme rakennuskanta on vielä varsin esteellistä eikä olemassa oleva asuinrakennuskanta siltä osin tarjoa yhtäläisiä mahdollisuuksia esteettömän asunnon hankkimiseksi. On arvioitu, että esteettömien asuntojen tarve on suuruusluokaltaan noin miljoona vuoteen 2030 mennessä. Tämän tarpeen täyttämiseksi tarvitaan myös esteettömyyskorjauksia, pelkkä esteetön uudisrakentaminen ei riitä.

Lisäksi muistutetaan, että yhdenvertainen kohtelu ei välttämättä tarkoita kaikille samanlaisia ratkaisuja. Autopaikkojen osalta ei välttämättä ole kyse tilojen luovuttamisesta tai etuoikeudesta vaan positiivisesta erityiskohtelusta.

25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muu muutostyö

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Ympäristöministeriö kannattaa asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitoa koskevan varautumisen ja suunnittelun parantamista pidentämällä ajanjakso kymmeneen vuoteen sekä selvityksen tekemistä, ylläpitoa, sisältöä ja esitystapaa koskevista vähimmäisvaatimuksista. Kymmentä vuotta pidemmälle menevät arviot kunnossapidosta ovat vaikeita arvioida ja siksi ympäristöministeriö katsoo sen olevan oikealla tasolla. Ylläpitoa, sisältöä ja esitystapaa koskevia vähimmäisvaatimuksia arvioitaessa tulee myös huomioida selvityksistä aiheutuneet kustannukset ja mahdollistaa myös tulevaisuudessa yhtiöiden oma aktiivinen toiminta kunnossapidon suunnittelussa. Yhtiöiden taloutta ei tule kuormittaa kalliilla ja laajoilla toistuvilla selvityksillä vaan pyrkiä saamaan läpinäkyvä ja kustannustehokas arvio tulevasta korjaustarpeesta.

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman työryhmä linjasi raportissaan (12/2020), että asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutta selvittää yhtiökokoukselle tarvetta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon viiden vuoden aikana pidennetään kymmeneen vuoteen. Samalla selvitetään mahdollisuutta lisätä hallitukselle velvollisuus selvittää myös merkittävien kunnossapitohankkeiden rahoitusmahdollisuudet. Ympäristöministeriö katsoo, että on tärkeää liittää kevyt ja kustannustehokas velvoite yhtiön hallitukselle selvittää etukäteen myös tulevien merkittävien ja laajojen kunnossapitohankkeiden rahoitusta. Yhtiöissä joissa on heikentyneet mahdollisuudet yleisesti käytössä oleviin ulkopuolisiin rahoituslähteisiin ennakolta varautuminen ja rahoitusmahdollisuuksien selvittäminen on osakkaiden ja yhtiön etu. Ennakkosäästäminen voi parantaa edellytyksiä neuvotella rahoituksesta ja laskea sen kustannuksia. Suurimmalle osalle asunto-osakeyhtiöistä yhtiölaina on paras ja kustannuksiltaan alhaisin tapa rahoittaa peruskorjaukset ja rahoituksen saatavuus onkin yleisesti hyvällä tasolla. Näissä yhtiöissä tulevien merkittävien peruskorjauksien rahoitusta koskevaksi selvityksesi tulee riittää hallituksen arvio yhtiön hyvästä rahoituskellisesta asemasta.

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

Ei kantaa

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

-

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Kannatan

Perustelut

Ympäristöministeriö katsoo, että on tärkeää huolehtia taantuvien alueiden asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallisesta ylläpidosta ja taloudesta huomioimalla näitä koskevia tekijöitä asunto-osakeyhtiölaissa. Lainsäädännön tulee tukea muuten elinkelpoisten yhtiöiden mahdollisuuksia ennakkosäästämiseen ja pitkäjänteiseen suunnitteluun korjaustoiminnassa.

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

Kannatan

Perustelut

Isännöitsijäntodistuksen tietosisällön kehittämisessä on hyvä ottaa huomioon rakennetun ympäristön tietojen osalta tapahtuvat kehityshankkeet, kuten esimerkiksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmä Ryhti-hanke. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä -hankkeessa voidaan ottaa huomioon isännöitsijäntodistuksen tietotarpeet, rajapinnat ja yhteentoimivuus hyödynnettävien tietojen osalta.

Asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman työryhmä linjasi hallitukselle antamassaan raportissa (12/2020), että isännöitsijätodistuksen sisältöä kehitetään niin, että siinä esitetään tuleviin korjaushankkeisiin ennakolta maksetut tai kerätyt huoneistokohtaiset euromääräiset osuudet. Huoneistokohtaiset velkaosuuksien lisäksi isännöitsijätodistuksesta tulee selvitä huoneiston osuus säästetyistä varoista. Tällöin nämä tiedot ovat vertailukelpoisia eri asuntojen kesken ja parantavat mahdollisuutta arvioida esimerkiksi asuntokaupan yhteydessä yhtiön, sekä huoneiston todellista taloudellista tilaa ja asunnon hintaa. Ympäristöministeriö katsoo, että asunto-osakeyhtiöiden rakennus- ja asuntokannan kunnossapitoa ja kehittämistä edistetään ja asuntokauppaa ja – rahoitusta tehostetaan myös lisäämällä yhtiö- ja huoneistotietojen saatavuutta. Samalla parannetaan kiinteistöjen ja asuntojen omistajien, ostajien ja rahoittajien tietoon perustuvan päätöksenteon edellytyksiä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästäien 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 kiinteistöosaakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

57. Muut asunto-osaakeyhtiölakiin 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

Muistion ehdotuksen mukaan hallituksen asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä tulisi selvittää tuomioistuinkäsittelyä täydentäviä kustannuksiltaan edullisempia ja nopeampia riidanratkaisumenettelyitä esimerkiksi osana laajempaa asumiseen liittyvien riitojen ratkaisun parantamista (esim. viranomaisen ylläpitämä, tukema tai tunnustama neuvonta- ja sovittelumenettely). Tällöin olisi selvitettävä mm., miten menettely organisoidaan ja rahoitetaan, mitä asioita menettelyssä käsitellään, miten varmistetaan menettelyn riippumattomuus ja riittävän lyhyet käsittelyajat.

Asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa lausuttiin, että ko. asiaa tulisi selvittää.

Ympäristöministeriö kannattaa asian selvittämistä ja katsoo, että ehdotusta tulisi selvittää omissa erillisessä oikeusministeriön johdolla tehtävässä selvityksessä.

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

Kannatan

Perustelut

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Ympäristöministeriö pitää muistiossa mainituilla perusteilla yhtenä mahdollisuutena sitä, että osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely toteutetaan muistiossa esitetyillä muutoksilla ja lisäyksillä asunto-osakeyhtiölakiin. Myös erillisen asunto-osuuskuntalain tekemistä tulisi tarkastella lainvalmistelussa. Tärkeintä on selkeät säännökset, joissa voidaan ottaa kunkin hallintamuodon erityispiirteet parhaiten huomioon.

Muut kommentit

Muut kommentit

-

Meritähti Liisa
YM - Rakennetun ympäristön osasto