

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

Pysäköintipaikkojen osakkeistamiseen liittyvää asunto-osakeyhtiölainsäädäntöä on kehitettävä ja muutettava vastaamaan nykyistä uudisrakentamisen toimintaympäristöä. Lainsäädännön nykyiseltä sekä patentti- ja rekisterihallituksen (PRH) tiukat lainsäädäntötulkinnat eivät nykyisessä uudistuotantorakentamisessa toimi. Esimerkiksi PRH:n tiukka tulkinta siitä, että rakennuksissa sijaitsevat autopaikat voidaan osakkeistaa vain silloin, kun ko. rakennus on asunto-osakeyhtiön omistuksessa, on käytännössä erittäin ongelmallinen.

Pysäköintipaikkakysymykset/-velvoitteet ovat keskeisessä roolissa uudistuotannossa kuin myös täydennysrakentamisessa. Alati tiivistyvistä kaupunkirakenteesta sekä kaavoituksen ja tonttikauppajärjestelyjen monimuotoisuuden kehittymisestä johtuen erilaisten pysäköintipaikkajärjestelyjen kirjo on moninaistunut lyhyessä ajassa. Yhä harvemmin on mahdollista toteuttaa kunkin perustetun asunto-osakeyhtiön ns. omaa pysäköintiä yhtiön hallitsemalla kiinteistöllä ja sen omistamissa rakennuksissa. Esimerkiksi monet suurimmista kunnista (kuten Helsinki) edellyttävät jo tontinluovutus sopimuksissa pysäköintipaikkojen sijoittamista omistamiinsa parkkipaikkalaitoksiin/-yhtiöihin, jolloin osakkeistaminen ei PRH:n tulkinnan mukaan ole nyky-lainsäädännön mukaan mahdollista.

Kun pysäköintipaikkoja ei pystytä muodostamaan omiksi myytäviksi osakkeikseen, kanavoituvat uudis- ja täydennysrakennuskohteen pysäköintipaikkakustannukset käytännössä ko. asunto-osakeyhtiön uusien osakehuoneistojen myyntihintoihin, mitä ei voitane pitää yhteiskunnallisestikaan tarkoituksenmukaisena.

Asunto-osakeyhtiölakia tulee muuttaa siten, että osakkeistaminen on mahdollista myös sellaisissa pysäköintipaikkakohteissa, joissa osakkeistettavan kohteen pysyvyys ja käyttö on turvattu osakkeenomistajalle asunto-osakeyhtiön omistamisen (omistusoikeuden) tuomaan turvaan rinnastettavalla tavalla. Asunto-osakeyhtiölain muutostarve -arviomuistiosta mainituin tavoin

asunto-osakeyhtiön hallintaoikeuden peruste voisi olla osakkeenomistus ja vuokrasopimus, mutta myös rasiteoikeuksiin ja yhteisjärjestelysopimukseen perustuvat autopaikkojen hallintatilanteet tulee lainsäädännössä huomioida.

Huomautamme myös, että varsinaisten pysäköintipaikkojen lisäksi lainsäädäntömuutosten tulisi koskea myös taloyhtiön mahdollisia venepaikkoja. Mm. tietyissä rannikkokohteissa taloyhtiöillä on esimerkiksi rasiteoikeuteen perustuvia venepaikkoja hallitsemansa kiinteistön ulkopuolella (= toisen tahon omistamalla kiinteistöllä). Venepaikkojenkin tulee olla osakkeistettavissa samoin edellytyksin kuin varsinaisten pysäköintipaikkojen.

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

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

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

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

10. AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvennys usean vaatiessa lunastusta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

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

Kannatan

Perustelut

Esitämme lisäksi, että hallituksen tulisi vuosittain esittää varsinaisessa yhtiökokouksessa selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen (huoltokirjan) mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä sekä tarkistuksista. Esitys kytkeytyy vahvasti asuntokauppalaan tarkoittaman perustajaosakkaan ns. 10-vuotisvirhevastuuseen ja toisaalta taloyhtiön velvoitteeseen hoitaa ja ylläpitää yhtiön rakennusta ja muita tiloja kunnossa myös taloyhtiön elinkaaren 10 ensimmäisen käyttövuoden aikana. Käytännön virhevastuuriidat perustajaosakkaan ja taloyhtiöiden välillä ovat osoittaneet, että useilla taloyhtiöillä on tietynasteinen harhaluulo siitä, että perustajaosakas vastaisi aina kaikista yhtiössä esiintyvistä puutteista ja virheistä ensimmäisen 10-vuotiskauden aikana. Tarkemmassa tarkastelussa on kuitenkin usein voitu havaita, että esiintyneen puutteen/virheen syynä on itse asiassa ollut se, ettei taloyhtiö ole huolehtinut kohteen huollosta ja ylläpidosta käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisesti. Lainsäädäntömuutoksen myötä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen ”status” vahvistuisi olennaisesti ja tietoisuus sen keskeisestä merkityksestä osana taloyhtiön hoito- ja ylläpitotoimia lisääntyisi olennaisesti. Tätä kautta myös tarpeettomia riitoja em. virhevastuukysymysten osalta voitaisiin välttää.

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

Kannatan

Perustelut

Osakkeiden yhteisomistajien erilaisten omistustilanteiden vaikutus äänileikkuriin jää nykyllä säännöksellä erittäin epäselväksi ottaen, myös hallituksen esityksen (HE 24/2009) sisältö huomioon.

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

Kannatan

Perustelut

Pohdittavaksi voisi ottaa myös sen, että asunto-osakeyhtiölainsäädännössä luovuttaisiin ehdottomasta vaatimuksesta fyysisestä yhtiökokouksen kokouspaikasta. Koronapandemian aikana tämä vaatimus on osoittautunut paikoin hankalaksi täyttää.

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

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Haluamme tuoda myös esiin, että epävarmuus yhteiskäyttöautojärjestelmän käyttöönotosta aiheutuvien kustannusten kattamisesta kaikilta osakkeenomistajilta perittävin vastikevaroin muodostaa usein käytännön ongelman uudiskohteissa. Näin mm. siksi, että monet tahot ovat tuoneet tulkinnoissaan esiin, että koska yhteiskäyttöautojärjestelmää ei voida pitää kiinteistön käyttöön liittyvänä tavanomaisena palveluna, niin siitä aiheutuvia kustannuksia ei voi kattaa vastikevaroin.

Erilaisten tulkintojen aiheuttama epävarmuus vastikevarojen käyttämismahdollisuudesta on käytännössä johtanut siihen, että asunto-osakeyhtiön perustamis-/rakentamisvaiheessa yhteiskäyttöautojärjestelyjä on jäänyt kokonaan toteuttamatta kuin myös siihen, että jo toteutettuja ja käyttöönotettuja yhteiskäyttöautojärjestelyitä on jälkikäteen jopa epätarkoituksenmukaisesti purettu. Yhteiskäyttöautojärjestelmän purkamisessa on sitten taas luonnollisesti ollut omat käytännön haasteensa, kun järjestelmän käyttöönotolla asunto-osakeyhtiön saavuttama pysäköintivelvoitehyöty on mitätöitynyt ja ”alkuperäiset” pysäköintivelvoitteet palautuvat.

Edellä kuvattu vastikeongelma voitaisiin nykylainsäädännön mahdollistamin tavoin ilmeisesti ratkaista siten, että asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin otettaisiin perustamisvaiheessa/rakentamisvaiheessa aina ns. toimialalajennus tai muu AOYL 1 luvun 5 §:n tarkoittama määräys/määräyksiä yhteiskäyttöautojärjestelmän osalta, mutta herää kysymys, onko tosiaan tarkoituksenmukaista, että tämänkaltaisista ns. kestävän kehityksen mukaisista perusparannuksista ja uudistuksista joudutaan uudiskohteen yhtiöjärjestykseen aina ottamaan (ylimääräiset) lisämaininnat toimialapykälään tai muuten, jotta niistä aiheutuvat kustannukset voidaan uudiskohteissa varmasti tulevaisuudessa kattaa vastikevaroin eikä päätettyjä/sovittuja/tehtyjä järjestelyjä jouduta vastikkeenmaksuvelvollisuusepäselvyyksien vuoksi jälkikäteen purkamaan. Tilannetta ei helpota se, että usein em. kaltaiset yhtiöjärjestysmuutokset jäävät myös epähuomiossa perustamis-/rakentamisvaiheessa tekemättä. Asunto-osakeyhtiölakia tulee mielestämme kehittää ja esitämmekin lain muuttamista/tarkentamista siten, että tällaisista kestävän kehityksen mukaisista hankkeista aiheutuvat kustannukset selkeästi määriteltäisiin asunto-osakeyhtiölaissa suoraan yhtiövastikkeella katettaviksi menoiksi.

Tilanne yhteiskäyttöautojärjestelmien osalta on nykyisin se, että kuntien kaavoitusviranomaiset tarjoavat yhä enenevässä määrin yhteiskäyttöautojärjestelyä perustajaosakkaille/asunto-osakeyhtiöille helpotukseksi tiedostettuihin uudiskohteiden pysäköintipaikkaongelmiin/velvoitteisiin. Kunnat haluavat aktiivisesti edistää ns. kestävämpiä liikkumismuotoja ja tiiviimpää kaupunkirakennetta kaavoituksen avulla, mihin liittyen ne antavat usein mahdollisuuden toteuttamisvelvoitteen mukaisten autopaikkojen vähentämiseen, jos/kun asunto-osakeyhtiö sitoutuu yhteiskäyttöautopalvelun käyttöönottoon.

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

-

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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 enemmistö päätös

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 isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

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

-

Perustelut

-

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

Kannatan

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

Kannatan

Perustelut

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

Muut kommentit

Muut kommentit

-

Terho Juha
Rakennusteollisuus RT ry