

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta

Johdanto

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta.

Tausta

Ehdotuksen mukaan osakkaalla olisi oikeus toteuttaa osakehuoneistonsa ulkopuolella sellaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia yhtiön rakennuksen tai kiinteistön yhteisissä tiloissa, joiden kustannuksista hän vastaa tai jotka katetaan julkisella tuella, ja joista ei aiheudu muita kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.

Ehdotuksen mukaan vanhan yhtiön yhtiökokous voi tavallisella enemmistöpäätöksellä päättää yleisen käsityksen mukaan kestävästä asumista merkittävästi edistävästä uudistuksesta samaan aikaan kuin tällainen uudistus otetaan käyttöön uusrakentamisessa. Muutos helpottaa esimerkiksi ilmaston lämpenemisen ehkäisemiseksi tarpeellisten uudistusten käyttöönottoa vanhoissa taloyhtiöissä, joilla on pääosa asunto-osakeyhtiöiden olemassa olevista rakennuksista.

Asunto-osakeyhtiömuodon käytettävyyttä osuustoiminnallisen asumisen yhteisömuotona parannetaan siten, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi yhtäältä rajoittaa osakkaan äänimäärää osakas ja ääni –periaatteen mukaisesti ja toisaalta määrätä, täysimääräisten osakasoikeuksien käyttämiseen vaaditaan yhtiön suostumus (suostumuslauseke). Lisäksi toiminimilaissa ehdotetaan säädettäväksi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimestä.

Tavoitteet

Lausuntopalaute otetaan huomioon lakiesityksen valmistelussa.

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse ministeriön kirjaamoon.

Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin. Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.

Kaikki annetut lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan lausuntopalvelu.fi:ssä.

Aikataulu

Lausuntoja pyydetään lausuntopalvelu.fi:n kautta viimeistään 31.8.2022.

Valmistelijat

Lisätietoja oikeusministeriössä antaa lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, jyrki.jauhiainen(at)gov.fi, puh. +358(0)2951 50074.

Linkit

<https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM023:00/2020> - Hankesivu

<https://oikeusministerio.fi/sv/projekt?tunnus=OM023:00/2020> - Statsrådets projektportal

Liitteet:

[AOYL-muutos HE esteettömyys kestävä asuminen ja osuustoiminnallinen asoy luonnos.pdf](#)
- HE-luonnos

[Lagförslag.pdf](#) - Lagförslag/Utkast

Jakelu:

2ndhomes Oy
As Oy Espoon Bassenkylän Studio
As. Oy. Inapolku 3, Rovaniemi
Asukasliitto ry
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asumisterveysliitto Aste ry
Asunto- toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Brummer Simo
Comodo Asunnot Oy
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry
Espoon kaupunki
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Etelä-Savon ELY-keskus
Etelä-Savon Maakuntaliitto
Filha ry

Finanssiala ry
Fondia
Forenom Oy
GSP Group Oy
Hengitysliitto ry
Hiisi Experience Group Oy
Hämeen ELY-keskus
Hämeen liitto
Invalidiliitto ry
Jarolf Henrik
Jyväskylän kaupunki
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kainuun ELY-keskus
Kainuun liitto
Keski-Pohjanmaan liitto
Keski-Suomen ELY-keskus
Keski-Suomen liitto
Keskuskauppakamari
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kotimaailma
Kuluttajaliitto ry - Konsumentförbundet rf
Kuopion kaupunki
Kymenlaakson liitto
Kynnys ry
Lapin ELY-keskus
Lapin liitto
Lihastautiliitto ry
Liikenne- ja viestintäministeriö
Maanmittauslaitos
Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
Neuroliitto ry
Näkövammaisten liitto ry
Opetus- ja kulttuuriministeriö
OP-ryhmä
Osuustoimintakeskus Pellervo
Oulun kaupunki
Patentti- ja rekisterihallitus
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan liitto
Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjanmaan liitto
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pohjois-Savon ELY-keskus
Pohjois-Savon liitto
Päijät-Hämeen liitto
Rakennusteollisuus RT ry

Satakunnan ELY-keskus
Satakuntaliitto
Sillanpää Matti J. prof.
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Arkkitehtiliitto SAFA
Suomen ASH - Savuton Suomi 2030 -verkosto
Suomen ASH ry
Suomen Asianajajaliitto
Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry (SAO)
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
Suomen Kiinteistöliitto
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
Suomen Kuntaliitto ry
Suomen Lakimiesliitto
Suomen Tilintarkastajat ry
Suomen veroasiantuntijat ry
Suomen vuokranantajat
Suomen Yhtiöoikeusyhdistys ry
Suomen Yrittäjät
Tampereen kaupunki
Terveysten ja hyvinvoinnin laitos THL
Tuhkanen Perttu
Turun kaupunki
Työ- ja elinkeinoministeriö
Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan liitto
Vahanen-yhtiöt
Vahtera Veikko prof.
Valtakunnanvoudinvirasto
Valtiovarainministeriö
Vammaisfoorumi ry
Vanhustyön keskusliitto
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
VTT
Vuokralaiset ry
Yhdenvertaisuusvaltuutettu
Ympäristöministeriö

Lausunnonantajan lausunto

1. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että osakkeenomistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä osakehuoneistonsa ulkopuolella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sellainen esteettömyyttä parantava muutostyö, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille (AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti).

- Kannatan sellaisenaan
- Kannatan muutettuna
- Vastustan
- Ei kantaa
- Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

2. Asumisen kestävyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tavallisella enemmistöpäätöksellä voi päättää myös sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa (AOYL 6 luvun 31 §:n 2 momentin uusi 3 kohta).

- Kannatan sellaisenaan
- Kannatan muutettuna
- Vastustan
- Ei kantaa
- Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

3. Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku (1-3 §) osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön sääntelystä. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaikilla osakkaila on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi ääni riippumatta omistettujen osakkeiden ja niiden perusteella hallittujen osakehuoneistojen lukumäärästä. Lisäksi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistajan kaikkien oikeuksien saamiseen vaaditaan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön suostumus (suostumuslauseke). Jos suostumus evätään, osakkeen saaja voi vaatia

yhtiötä tai sen määräämää lunastamaan osakkeet. Yhtiö vastaa viime kädessä lunastushinnan maksamisesta.

- Kannatan sellaisenaan
- Kannatan muutettuna
- Vastustan
- Ei kantaa
- Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

4. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

Toiminimilakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että AOYL 28 a luvussa tarkoitetun yhtiön toiminimestä on selvästi ilmentävä osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiömuoto (7 §:n 1 momentin 4 kohta).

- Kannatan sellaisenaan
- Kannatan muutettuna
- Vastustan
- Ei kantaa
- Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

5. Muut kommentit

-

Leinonen Antti
Oikeusministeriö

Jauhiainen Jyrki
Oikeusministeriö