

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

Esitämme, että muutoksessa huomioidaan, että vain osa osakeomistukseen nojalla hallituista autopaikoista sijaitsee rakennuksessa, osa niistä on pihapaikkoja. Pidämme tärkeänä, että sekä rakennuksissa että pihalla sijaitsevien autopaikkojen osalta osakeomistus pystyttäisiin toteuttamaan siten, että rakentamis- ja ylläpitokulut eivät rasittaisi autottomia osakkaita, silloinkaan kun autopaikkoja toteutetaan muulle kuin yhtiön omistamalle kiinteistölle.

Kannatamme vaihtoehtoa A muokattuna, eli sitä, että osakkeistetut autopaikat voivat olla myös toisen omistamassa rakennuksessa tai kiinteistöllä, jossa taloyhtiön hallintaoikeus perustuu vuokrasopimukseen tai osakkuuteen. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että jatkovalmistelussa huomioidaan MRL:n kokonaisuudistuksen yhteydessä lainsäädäntöön autopaikkojen järjestämisen osalta mahdollisesti tehtävät muutokset.

Esitämme, että muutetaan AOYL 1:2.2 §:ää siten, että rakennuksessa tai kiinteistöllä olevien autopaikkojen osalta yhtiön hallintaoikeuden peruste voi olla muu kuin rakennuksen tai kiinteistön omistaminen, kuten osakkeenomistus ja vuokrasopimus. Lisäksi muutetaan AOYL 6:37 §:ää siten, että siinä otetaan huomioon myös tällaisen hallintaoikeuden muuttamista koskevat yhtiön päätökset.

Pidämme myös tärkeänä, että osakeomistus olisi mahdollista järjestää edellä kuvatulla tavalla vain autopaikkaosakkeiden (ei varastojen, liikehuoneistojen tai asuntojen) osalta ja, että osakkeistettujen

autopaikkojenkin osalta jatkovalmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että kokonaisuudesta tulee selkeä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää sääntelyehdotusta lähtökohdiltaan kannatettavana. Terminologisesti Kiinteistöliitto pitää tärkeänä täsmentää, että kyseessä voisi olla tilan lisäksi alue. Samoin olisi hyvä käyttää termiä "osakkaan käytössä oleva" erotuksena niihin kohteisiin, joiden kohdalla on kyse yhtiöjärjestyksessä määrätystä hallintaoikeudesta.

Ehdotuksen lisäksi pidämme tarpeellisena:

- huomioida ehdotetut osakkaan käytössä olevat tilat ja alueet 4:8§:n mukaisessa osakkaan ilmoitusvelvollisuudessa
- laajentaa AOYL 8:2 §:ssä säänneltyjä hallintaanottoperusteita kattamaan myös toiminnan / laiminlyönnit ehdotetuilla hallinta-alueilla
- täsmentää terminologisesti mitä hoidolla tarkoitetaan (tarpeen etenkin, jos kunnossapitovastuuta ei siirretä osakkaalle)

Kiinteistöliitto ei sen sijaan kannata kunnossapitovelvollisuuden tai muutostyöoikeuden laajentamista ko. alueelle.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto esittää, että säädösvalmistelun lähtökohdaksi otetaan B ja D vaihtoehtojen yhdistelmä. Rajaava yleinen oletussäännös suoraan laista B-kohdan mukaisesti, (ei yj:n 2/3 määräenemmistöllä tehtävän muutoksen kautta), mutta myös rajoitusten noudattamisen tehokkaan valvomisen tarve huomioitava säädösvalmistelun yhteydessä.

Esitämme, että asunto-osakeyhtiölakiin otetaan asumiskäyttötarkoitusta rajaava yleinen oletussäännös: asuntoa ei saa käyttää vähäistä suuremmassa määrin laissa määriteltävään lyhytaikaiseen vuokraukseen ja että sekä vähäistä suurempi käyttö että lyhytaikainen vuokraus pyritään säädösvalmistelussa määrittelemään mahdollisimman tarkkarajaisesti.

Näkemyksemme mukaan ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittaminen yhtiöjärjestyksessä asuinhuoneistoksi määritellyssä huoneistossa on nykyiselläänkin asumisen käyttötarkoituksen vastaista. Pidämme tarpeellisena tämän asiointilan vahvistamista asunto-osakeyhtiölaissa. Kiinteistöliitto pitää keskeisenä, että AOYL:n ja MRL:n asunnon käyttöä koskeva määrittely lyhytaikaisen vuokrauksen osalta tehdään mahdollisimman täsmällisesti ja yhteneväisesti. Nähdäksemme lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyviä ongelmia ei voida poistaa yksin AOYL:n muutoksin, vaan kysymys tulee huomioida myös valmisteilla olevan MRL:n kokonaisuudistuksen yhteydessä. Tämä on nähdäksemme keskeistä, jotta asiaan liittyviä, yhtiöille haasteita aiheuttavia, ongelmatilanteita saadaan vähennettyä.

Edelleen esitämme, että kiellon rikkomisesta voisi seurata huoneiston hallintaanotto ja vahingonkorvausvastuu yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutetusta vahingosta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Erilaisia yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamiseen liittyviä tulkintatilanteita ilmenee Kiinteistöliiton lakineuvonnassa erittäin usein. Enemmistö yhtiön yhteisten tilojen ja alueiden käyttöä koskevista neuvontakysymyksistä kohdistuu autopaikkojen jakoperusteisiin, sauna- ja pyykkitupavuorojen jakoon jne. Yhdenvertaisuusperiaatteen ulottuvuutta määritettäessä tulisi nähdäksemme huomioida asunto-osakeyhtiön toimiala eli toimiminen asuinhuoneistona (yli puolen huoneistoista on oltava asuinkäytössä). Näin ollen jaettaessa yhtiön yhteisiä tiloja ja alueita osakkaiden käyttöön, tulisi etusija myös antaa asuinhuoneistojen osakkaille (tai heidän vuokralaisilleen). Kohteet suunnitellaan jo alunperin usein siten, että yhteiset tilat ja alueet houkuttelevat ennen kaikkea asunto-osakkeiden omistajia. Sen sijasta esim. että saunatiloja asennetaan rakennusvaiheessa kaikkiin asuntoihin, päädytään yhteissaunan rakentamiseen. Toisaalta Kiinteistöliiton käsityksen mukaan aniharvoin yhtiöjärjestyksellä on rajoitettu tiettyjen tilojen käyttöoikeutta tietyiltä osakeryhmiltä. Yhdenvertaisuuden soveltamiseen liittyvät erimielisyystilanteet työllistävät tuomioistuimia ja Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että tapauskohtaisten ratkaisemisen sijasta peruskysymys ratkaistaisiin nimenomaan lain tasolla.

5. AOYL 1:10 §. Taloyhtiöille velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä ja yhdenvertaisuuslain soveltaminen taloyhtiössä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto ei kannata yhtiön lukuun tehtäviä yksilötason mukautuksia. Tällaiset mukautukset ovat ristiriidassa yhtiöoikeudellisen yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Kiinteistöliitto ottaa kantaa esteettömyyden edistämiseen jäljempänä kohdassa 24.

6. AOYL 2:5 §. Osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitusten poistaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa lunastuslausekejärjestelmän ja käytössä olevien muiden vaihdannanrajoitusjärjestelmien säilyttämistä, mutta pidämme välttämättömänä täsmentää lunastuslausekeprosessia koskevaa sääntelyä. Mahdollisuus lunastukseen on tärkeä yhtiölle ja/tai sen vanhoille osakkeenomistajille. Lunastusmahdollisuus esimerkiksi autopaikkaosakkeiden kohdalla toimii kiinteistön asemakaavanmukaisuutta turvaavana ainoana oikeussuojakeinona.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

KKO:n ratkaisukäytännöstä johtuen tilanne on muodostunut epäselväksi ja asia vaatii selkeyttämistä.

Ellei osakeryhmän murto-osa olisi lunastuksenalainen, lunastuslausekkeiden kiertäminen olisi helppoa.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää edelleen perusteltuna esittää aiemmin ehdottomaansa lakimuutosta. Muutos on perusteltu oikeustilan selkiyttämiseksi. Ennen nykyisin voimaantuloa yhtiöjärjestysmääräys ”osakkeen siirtyminen yhtiön ulkopuoliselle” on kattanut kaikki saantotilanteet, myös perheen sisäiset saannot. Arviointimuistiossa esitetty tulkintakanta johtaa siihen, että niiden yhtiöiden, jotka

haluaisivat säilyttää alkuperäisen tahtotilansa lunastuslausekkeen ulottuvuuden suhteen, ovat pakotettuja muuttamaan lunastuslauseketta tahtotilansa uudelleenosoittamiseksi. Viitattu yhtiöjärjestyksessä on sangen yleinen ja Kiinteistöliiton mukaan sääntelyä tulisi tarkentaa pikemminkin siten, että alkuperäinen määräyksen tahtotila toteutuisi. Yhtiöt voisivat halutessaan muuttaa lunastuslausekkeensa vastaamaan nykyisin lähtökohtaa.

Kiinteistöliitto kannattaa oletettujen sääntöjen soveltamisalan laajentamista siten, että oletettujen sääntö kattaisi myös saannon, jolla perittävän läheinen saa osakkeet joko kokonaan tai osittain PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtion perintönä. Samassa yhteydessä vähintään perusteluissa olisi hyvä selventää nimenomaisesti lähtökohtainen oikeustila muiden valtion perinnön saaneiden kuin perittävän läheisten osalta eli käytännössä niiden tilanteiden osalta, joissa valtion perintönä saama omaisuus luovutetaan sille kunnalle, missä perittävä on viimeksi asunut. Näkemyksemme mukaan kyseessä ei tällöin ole perintösaanto, vaan perintösaannosta erillinen luovutus.

Kiinteistöliitto kannattaa läheissuhteen määrittelyä ehdotetuilla tavoin siten, että se kattaisi avopuolison, mutta vain valtion perintötilanteessa.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Viittaussäännöksen lisääminen B-vaihtoehdon mukaisesti siten, että viitattaisiin HTJL 10.3 §:n lisäksi AOYL 2:13.3 §:ään on kannatettava, kuten myös viestintä C-vaihtoehdon mukaisesti.

Ehdotamme lisäksi, että AOYL 2:13.3 §:ään lisätään sana viivytyksettä (Osakkeen saajan on viivytyksettä toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.)

Lisäksi Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että kysymys tulisi tarkasteltavaksi myös huoneistotietojärjestelmän kehittämisen seuraavassa vaiheessa.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Lunastushinnan maksua koskeva kysymys on Kiinteistöliiton käsityksen mukaan tulkinnanvarainen. AOYL 2:5 § sisältää säännökset sekä arvonnasta useamman kiinnostuneen esittäessä lunastusvaatimuksen että lunastushinnan maksusta. Kiinteistöliitto on tulkinnut jo pitkään säännöstä siten, että useamman esittäessä lunastusvaatimuksen, arvonta tulisi suorittaa vain niiden kesken, jotka ovat lunastushinnan maksaneet. Arviomuistiossa esitetty oikeusministeriön oma tulkintakanta huomioiden pidämme oikeustilan selvittämiseksi välttämättömänä, että asia ratkaistaan nimenomaisesti lainsäännöksen tai vähintään perustelujen tasolla.

Kiinteistöliitto tekee aktiivista yhteistyötä kiinteistö- ja rakentamistoimialan järjestöjen kanssa, jotta yhtiöiden yhtiöjärjestykset saataisiin aikaa kestäviksi ja yhtenäisiksi, selkeiksi kokonaisuuksiksi jo perustamis- ja rakentamisvaiheessa. Mitä tulee olemassa oleviin yhtiöjärjestysmääräyksiin, niiden soveltamisen ohjaus on Kiinteistöliiton osalta pääsääntöisesti tulkintaan ja toimintaohjaukseen keskittyvää yhtiöjärjestysmääräysten tapauskohtaisuuden johdosta. Mitä tulee yhtiöjärjestysmääräysten päivittämisen ohjeistukseen, on huomioitava yhtiöjärjestyksen merkittävä rooli osakkaiden oikeuksien ja velvoitteiden määrittäjänä ja se, että yhtiöjärjestyksen laatiminen vaatii usein erityisosaamista. Yleisen ohjeistuksen sijasta Kiinteistöliitto kannustaa jäsenistöään kääntymään päivitystarpeissa asiantuntijan puoleen.

11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että lakia täsmennetään. Virheellisen vastikeperinnän oikaisua koskevat kysymykset ovat yleisiä ja asunto-osakeyhtiöille on usein epäselvää, miten virheellinen vastikeperintä tulee oikaista.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää lakimuutosehdotusta tarpeellisena ottaen huomioon asuinrakennuskannan edessä olevat laajamittaiset peruskorjaustarpeet. On välttämätöntä, että niiden toteuttamiseen liittyvä vastikevaikutus olisi nykyistä selkeämpää ja ennakoitavissa olevaa. Yhtiöiden vastikesääntelyä koskevat yhtiöjärjestysmääräykset poikkeavat toisistaan merkittävästi ja ovat Kiinteistöliiton arvion mukaan todella usein sisällöltään sekavia ja ristiriitaisia. Yhtiöjärjestysmääräykset eivät tarjoa

selkeää ohjenuoraa vastikkeiden määrittämiseen, vaan lisäksi tarvitaan oikeuskirjallisuudesta ja -käytännöstä johdettavaa erittäin tapauskohtaista tulkinta-apua. Kyse on asiasta, jolla on osakkaille iso taloudellinen merkitys. Vastikeperusteiden tulkintaa koskevaa oikeuskäytäntöä tuleekin tietoomme säännöllisesti.

Pidämme lakimuutosta välttämättömänä. Korostamme, että vastikemääritysten korjaaminen yhtiön elinkaaren aikana on erittäin hankalaa, jopa mahdotonta yhtiöjärjestysmuutoksen vaatiessa osakkaiden erillisuostumuksia (käytännössä kaikkien osakkaiden suostumuksen). Korostamme, että sisällöltään sekavat ja tulkinnanvaraiset yhtiöjärjestysmääräykset, joiden muuttamiseen ei saada tarvittavan laajaa kannatusta, ovat mitä suuremmassa määrin uhka osakkaiden omaisuudensuojalle.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto esittää termin "taloudellinen" poistamista AOYL 4 luvun 1 §:n 2 momentista.

Voimassa olevan lain mukaan yhtiö ei voi päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta vastikevaroin keskitetysti kaikille osakkaille, vaikka työt voitaisiin toteuttaa yhdenvertaisuutta loukkaamatta ja vaikka työ olisi tarkoituksenmukainen ja perusteltu, ellei tarkoituksenmukaisuutta pystytä perustelemaan taloudellisella tarkoituksenmukaisuudella.

On tilanteita, joissa osakkaille kuuluvan kunnossapitotyön suorittaminen olisi tarkoituksenmukaista suorittaa keskitetysti, mutta taloudellisen tarkoituksenmukaisuuden edellytys puuttuu. Esimerkiksi ilmanvaihdon suodattimien vaihdon katsottiin aiemmin kuuluvan osakkaan kunnossapitovastuulle ja niiden vaihtaminen keskitetysti kaikille olisi ollut tarkoituksenmukaista, joskaan ei ehkä taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Vastaavasti esimerkiksi osakkaiden vastuulle kuuluvien huoneistokohtaisten mekaanisten palovaroittimien uusimista keskitetysti kaikille voidaan pitää tarkoituksenmukaisena, mutta taloudellisella tarkoituksenmukaisuudella asiaa ei välttämättä pystytä perustelemaan. Vastaava tilanne on esimerkiksi sisäikkunoiden puuosien maalauttaminen yhtiön toimesta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää edelleen välttämättömänä säätää kunnossapito-termin sisällöstä laissa. Suurin osa Kiinteistöliittoon soittavista jäsenyhtiöistä tiedustelee vastausta yhtiön ja osakkaan väliseen kunnossapitovastuun jakoon liittyvään kysymykseen. Yhtiön ja osakkaan oikeusaseman kannalta kyse on merkittävästä kysymyksestä ja pidämme perusteltuna sen säätämistä, mitä kunnossapito-termillä ylipäänsä tarkoitetaan.

Määrittely on tarpeen senkin johdosta, että AOYL 6 luvussa on eritelty erikseen päätöksentekovaatimusten kohdalla kunnossapito ja uudistaminen.

AOYL 4:4§ antaa osakkaalle mahdollisuuden teettää yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva työ yhtiön lukuun, jos yhtiö kunnossapitovelvoitteensa laiminlyö. Yhtiö vastaa säännöksen mukaan tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista. Kunnossapito-termin sisällön sääntely on tarpeen tämänkin voimassa olevan säännöksen osakkaalle tuomien oikeuksien ulottuvuuksien täsmentämiseksi.

Yllä mainituin perustein sääntelytarve on siis Kiinteistöliiton käsityksen mukaan olemassa. Terminologisesti kunnossapitovastuun sisältö voi olla kunnossapito-termin vakiintuneesta teknisestä määräyksestä poikkeavakin. Pidämme näin tärkeässä kysymyksessä erittäin tarpeellisena, että lainsäätäjä nimenomaisesti säätäisi termin sisällön ja ulottuvuuden.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Ikkunarakenteen sisäpuite on ikkunan rakenteen toiminnan kannalta yhtä tärkeä kuin ulkopuite. Tämän vuoksi Kiinteistöliitto pitää perusteltuna sitä, että yhtiöllä on kunnossapitovastuu koko ikkunakokonaisuudesta.

Terminologisesti pidämme ikkunakokonaisuutta ulkoikkunakokonaisuutta parempana terminä. Esitämme, että termin sisältö täsmennetään lain esitöissä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa edelleen alkuperäistä ehdotustaan. Kiinteistöliiton ehdottaman tavan mukaisessa vastuunjaossa yhtiön ja osakkaan vastuiden sisältö on selvä ja vähentää osapuolten välisiä tulkintaerimielisyyksiä.

Kiinteistöliiton arvion mukaan sekä ehdotettu vaihtoehto A että B sisältävät tapauskohtaista tulkintaa sisältäviä elementtejä ja kumpikin on altis paitsi yhtiötason erimielisyyksille, myös oikeudenkäynneille. Kumpikin on myös omiaan vähentämään osakkaiden kiinnostusta toteuttaa mukavuusremontteja.

Kiinteistöliitto kannattaa edelleen alkuperäistä ehdotustaan. Mikäli Kiinteistöliiton ehdotusta ei katsota tarkoituksenmukaiseksi ottaa sääntelytyön lähtökohdaksi, kannatamme ehdotetuista vaihtoehtoista B:tä. Kuten sanottu, tämäkin vaihtoehto sisältää erittäin tulkinnanvaraisia elementtejä ja onkin välttämätöntä avata perustelutasolla konkreettisia esimerkkejä säännöksen soveltamisalaan kuuluvista ja sen ulkopuolelle rajautuvista tilanteista.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kiinteistöliitto esittää uima-altaita koskevaa kunnossapitovastuunjakoja täsmennettäväksi.

AOYL:n ja esitöiden maininnat uima-altaiden kunnossapitovastuunjaosta aiheuttavat sekaannusta. Näkemyksemme mukaan uima-altaiden kunnossapitovastuunjaosta on harvoin määrätty yhtiöjärjestyksillä ja tarve vastuunjaon selkeyttämiseen lailla on nähdäksemme ilmeinen.

Valtaosa asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevista uima-altaista on käsityksemme mukaan altaita, joihin kuuluu uima-altaan rakenne ja vedeneriste, putkisto ja uima-allaslaitteisto pumppuineen ja suodattimineen, pinta- ja pohjaventtiileineen sekä lämmönvaihtimineen ja juuri näiden perinteisten uima-altaiden osalta kunnossapitovastuunjako tulee mielestämme täsmentää.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa, että palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvät, pelastuslaissa pakollisiksi säädetty laitteet ja järjestelmät siirrettäisiin kokonaisuudessaan yhtiön vastuulle siltä osin kun kyse on perustasoisista laitteista ja järjestelmistä. Perustelutasolla on hyvä tuoda nimenomaisesti esiin, että yhtiöt voivat laitetta tai järjestelmää koskevien hankintapäätösten kohdalla ottaa huomioon hankintakustannusten lisäksi elinkaarenaikaiseen kunnossapitoon ja hoitoon kuten esimerkiksi varavirtalähteiden ja paristojen vaihtoon liittyvät ennakoitavissa olevat kustannukset. Selvytyden vuoksi todetaan, että sinällään verkkokäyttöiset palovaroittimet kuuluvatkin jo yhtiön kunnossapitovastuulle. Kiinteistöliitto kannattaa sääntelyä ensisijaisesti asunto-osakeyhtiölaissa, mutta mikäli tämä ei ole mahdollista, kannatetaan sääntelyä pelastuslaissa.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kunnossapitotarpeeseen liittyvät erimielisyydet koskevat hyvin erilaisia tilanteita ja osapuolten käsitykset tarvittavasta selvityksestä ovat hyvin erilaisia. Tilanteiden moninaisuudesta johtuen selvittelykustannuksista olisi nähdäksemme hyvin vaikea määrätä AOYL:ssa.

Puhelinneuvonnassa asia ei ole kuitenkaan merkittävästi pintautunut ja käsityksemme mukaan tulkinnanvaraisissakin tilanteissa selvittelykustannusten maksaja pystytään yleensä osapuolten kesken neuvotteluteitse etukäteisesti sopimaan. Tilanteissa, joissa osapuolilla on eri näkemyksiä selvitysten tarpeellisuudesta, pidämme tärkeänä, että yhtiön ja osakkaan välillä sovitaan etukäteen (kirjallisesti) siitä, kuka maksaa, jos käy ilmi, että kunnossapitotarvetta ei ollut.

20. AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää sääntelyä edelleen tarpeellisena. Pitää sinällään paikkansa, että yhtiöllä on jo voimassa olevassa laissa oikeussuojakeino (AOYL 4:4.1§) puuttua osakkaan kunnossapitovelvoitteen laiminlyöntitilanteisiin. Kiinteistöliitto korostaa, että säännöksen edellytysten täyttyminen on kuitenkin aina tulkinnanvaraista.

Mikäli sääntelyyn ei päädytä, muistutamme, että yhtiöltä puuttuu käytännössä keino "hillitä" osakkaiden omatoimisuutta. Kyseiset tilat ja alueet ovat yleensä sellaisia, että osakkaiden vastuulle kuuluvien kunnossapitotoimien toteutussyklin tulisi olla sama ja jäljen myös yhtenäinen. Kunnossapitovelvoitteiden täyttäminen ja teettäminenkin voivat vaatia sellaista erityisosaamista, jota ei voida pitää osakkaan kannalta kohtuullisena. Esimerkkinä voidaan mainita vaikkapa pihalla sijaitsevan autopaikan asfaltin paikkakorjaukset.

21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä AOYL:n täsmentämistä siten, että laista käy selvemmin ilmi, että osakkaalla on kunnossapitovastuu muutostöistään (silloin kun muutostyö ei rinnastu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen) sekä hallinnassa olevissa tiloissa että hallinnassa olevien tilojen ulkopuolella.

Pidämme myös tärkeänä, että AOYL:ssa selkeästi todetaan tämän edellä mainitun kunnossapitovastuun kuuluvan osakkaalle siitä huolimatta, että työ on aikaisemman osakkaan tekemä.

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa edelleen lakimuutosta. Vähintään määräajan sisällyttäminen lakiin parantaisi mahdollisten vaatimusten ennakoitavuutta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto yhtyy arviomuistiossa esitettyihin perusteluihin ja katsoo, että ei ole tarvetta määrittellä määräaikoja AOYL:ssa. Määrittelyn tarve ei ole liioin ilmennyt puhelinneuvonnassamme.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa säädösvalmistelua ehdotuksen sekä toteutus-kohdasta ilmenevän suuntaisesti.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kiinteistöliitto esittää, että lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan vaihtoehto B.

Osakkaan muutostyöoikeuden ulottuvuutta tulee selkiyttää ja todeta nimenomaisesti, että muutostyöoikeus ei ulotu rakennuksen ulkovaippaan.

Yhtiö vastaa kaikilta osin rakennuksen ulkovaipan kunnossapidosta sen vuoksi, että ulkovaipan kunnossapidon puutteet voivat merkittävästi vaurioittaa koko rakennusta ja osakehuoneistoja ja vaikuttaa alentavasti niiden arvoon. Ulkovaippaa koskevan sääntelyn tarkoitus huomioon ottaen lakia tulisi nähdäksemme jo nykyään tulkita niin, että kaikkiin ulkovaipan muutostöihinkin vaaditaan yhtiön suostumus.

Kun 2010 AOYL:n muutoksen yhteydessä parvekkeet siirrettiin osakashallintaan, on kuitenkin syntynyt epäselvyyttä (jota valitusluvan KKO:sta saanut Turun HO 29.11.2019 antama ratkaisu nro 949 vielä korostaa) siitä, sijaitseeko kahden osakashallintaisen tilan (asunto ja parveke) välissä yhtiön hallinnassa oleva seinä. Asia on merkityksellinen sen arvioimiseksi, onko yhtiöllä vapaa harkintavalta muutostyöluvan antajana vai joudutaanko tapauskohtaisesti arvioimaan muutostyön mahdollista kohtuuttomuutta, haittaa ja vahinkoa.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä lain täsmentämistä ja sen toteamista, että kaikkiin ulkovaippaan kohdistuviin osakkaan muutostöihin vaaditaan yhtiön suostumus.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kiinteistöliitto ei kannata kunnossapitotarveselvityksen tarkastelujakson lakisääteistä pidentämistä 10 vuoteen. Kunnossapitotarveselvityksen kaaren pidentäminen 10 vuoteen lisää taloyhtiöiden hallinnollisia kustannuksia tarpeettomasti ja uhkaa jopa laajentaa yhtiön johdon selvityksen antamiseen liittyvää vahingonkorvausvastuuta tarkastelujakson laajentuessa tarpeettoman pitkälle.

Tuemme kiinteistönpidon hyvien käytänteiden kehittämistä vapaaehtois pohjalta. Toki pidämme kannatettavana ajatuksena selvittää, olisiko tarvetta täsmentää esim. ohjaukeinojen avulla selvityksen tekemistä, ylläpitoa, sisältö ja esitystapaa koskevia vähimmäisvaatimuksia.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää rakennuksessa asuvien yhteisomistaja-puolisoiden valtuutuksen täsmentämistä tarpeellisena. Tavoitteena tulee ensisijaisesti olla asiantilan selkeys.

Vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin sisältyi asiasta nimenomainen säännös (VAOYL 25 §), jonka mukaisesti yhtiön rakennuksessa asuvien osakeryhmän yhteisomistajien valtuutukseksi voitiin hyväksyä muunkinlainen selvitys. Vastaavaa säännöstä ei sisälly nykyiseen asunto-osakeyhtiölakiin. Muutoksen jälkeen on ollut epäselvää, oliko säännösmuutoksella tarkoitus muuttaa rakennuksessa asuvien yhteisomistaja-puolisoiden valtuutusmuotoja.

Nähdäksemme asiaa voitaisiin selkeyttää esimerkiksi siten, että rakennuksessa asuvilta yhteisomistaja-puolisolta poistettaisiin erillisasema ja edellytettäisiin vastaavaa valtuutusta kuin muiltakin (valtakirja tai muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa.) Vaihtoehtoisesti erillisasema voidaan säilyttää, kunhan se tehdään selkeästi. Olisi mahdollista esimerkiksi todeta yhteisomistaja-puolisoiden valtuutuksen osalta seuraavasti: Yhtiön rakennuksessa yhdessä asuvat ja yhdessä omistavat puolisot voivat edustaa toista ilman valtuutusta, jollei yhtiölle ole muuta ilmoitettu. Muotoilu tekisi yhteisomistaja-puolisosta aktiivisen toimijan sen suhteen, jos hän ei halua puolisonsa edustavan yhteisesti omistettua osakeryhmää yhtiökokouksessa.

Yhtiöiden arjessa nykyinen tilanne on huono, koska rakennuksessa asuvien yhteisomistaja-puolisoiden osalta valtuutuksen olemassaolon arviointi yhtiökokouksessa on hankalaa ja aivan liian monimutkaista. Valtuutusten riittävyden arvio vahingonkorvausvastuun uhalla yhtiökokouksen puheenjohtaja, jona toimii pääsääntöisesti muu henkilö kuin isännöitsijä. Isännöitsijän rooli yhtiökokouksen läpiviennin ohjeistajana on toki suuri. Isommassa yhtiössä ei käytännössä voida tuntea yhteisomistajien historiallista kokouksiin osallistumisen käytäntöä. Edelleen nykyisessä tilanteessa huonoa on myös se, että arviointiin vaikuttaa esimerkiksi isännöitsijänvaihdos. Isännöitsijän vaihdoksen (ja mahdollisesti samaan aikaan tapahtuvan yhtiön hallituksen vaihdoksen yhteydessä), yhtiöllä ei yleensä ole tietoa osakaspariskunnan aiemmasta käytännöstä yhtiökokouksiin osallistumisen ja toisen puolison edustamisen suhteen. Valtuutuksen ei pitäisi olla tällaisten osin jopa ennalta arvaamattomien seikkojen varassa (aiemmin puolison valtuutus hyväksytty jo pitkäänkin, mutta isännöitsijän vaihduttua, tulkintaohjeistus ja -linja muuttuvat, kun ei yhteisomistaja-puolisoiden aiempaa kokouskäytäntöä tunneta.)

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää lakimuutosehdotusta välttämättömänä. Kiinteistöliitto pitää virke-ehdotusta tulkinnanvaraisena ja riittämättömänä.

Sääntelyratkaisun kohdalla ja sen perusteluita avattaessa tulee huomioida asunto-osakeyhtiöiden osakeryhmien jakamattomuuden periaate sekä se seikka, että asunto-osakkeiden yhteisomistaja tarvitsee äänioikeuden käyttämiseen aina muiden yhteisomistajien valtuutuksen. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla erilaiset osakeyhtiölain puolella tavanomaiseksi katsotut työkalut kuten esimerkiksi osakassopimus ovat tuntemattomia keinoja. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla kriittinen työkalu onkin valtuutus, jonka eri muodot (esim. avoin, toimivaltuuksiltaan rajattu) jo osaltaan lisäävät tulkintatilanteita, joihin säännöksen perustelutasolla tulisi ottaa kantaa.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto ei esitä, eikä ole aiemmassa vaiheessakaan esittänyt, sellaista esteellisyys- ja suostumusvaateiden yhteensovittamista, että osakkaan ollessa esteellinen, hänen suostumuksensa ei olisi tarpeellinen. Yhdymme nykytilan arvioissa asiasta esitettyyn.

Katsomme kuitenkin, että esteellisyyssäännökset ovat tulkinnanvaraisia muun muassa, kun arvioidaan, onko kyse yhtiön ja osakkaan välisestä sopimuksesta tai muusta oikeustoimesta, silloin kun yhtiökokouksessa käsitellään osakkaan muutostyötä ja mahdollista muutostyölupaa (yhtiön lupa ja rakennusvalvonnan luvan hakeminen).

30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa asian jatkoselvitystä.

Samoin Kiinteistöliitto pitää perusteltuna selvittää, voitaisiinko asunto-osakeyhtiöillekin mahdollistaa yhtiökokouksen pitäminen pelkästään etäyhteyksin. Osakeyhtiölain puolella asiaa koskeva selvitys on käynnissä ja osakeyhtiölain arviointimuistion yhteydessä on tiedusteltu kantaa mm. siihen, olisiko perusteltua säännellä osakasvähemmistölle (esim. 1/10) mahdollisuus vaatia yhtiökokouksen pitämistä myös fyysisenä (perinteisenä) yhtiökokouksena. Vastaava oikeus saattaisi olla perusteltu myös asunto-osakeyhtiöiden kohdalla.

31. AOYL 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kannatamme esitystä ja pidämme tärkeänä, että nykytilan arviointi kohdassa esitetyt vireillä olevat kehityshankkeet huomioidaan. Kehityshankkeiden tulosten hyödynnettävyys ja soveltuvuus asunto-osakeyhtiöiden osalta sekä lainsäädännön muutostarve tulee arvioida erikseen.

Näkemyksemme mukaan yhtiön tietojen omistajuuteen liittyvät kysymykset edellyttävät, että asiasta säädetään lain tasolla. Tietojen omistajuuden kysymystä ei sen merkityksellisyydestä johtuen voida näkemyksemme mukaan jättää pelkästään sopimusten ja sopimuskäytäntöjen varaan.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, ettei lainsäädännöllä estettäisi hallituksen jäsenen valitsemista yhtiökokouksen puheenjohtajaksi. Hallituksen jäsenet ja etenkin hallituksen puheenjohtaja toimivat hyvin usein yhtiökokouksen puheenjohtajana. Jos tämä estettäisiin, johtaisi se lisääntyvään tarpeeseen käyttää esimerkiksi ulkopuolisia asiantuntijoita rutiinikokoustenkin puheenjohtajana, joka taas johtaisi hallinnointikustannusten tarpeettomaan kasvuun.

Ehdotuksen mukaan lainvalmistelun yhteydessä olisi tarkoituksenmukaista selvittää, olisiko tarvetta rajoittaa isännöitsijän mahdollisuutta toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana. Kiinteistöliitto ei ota ehdotukseen tässä vaiheessa kantaa, mutta tuemme sinällään ajatusta asian selvittämisestä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä, että lisätään AOYL 6:31 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan edellä 2 momentissa säädetyn lisäksi yhtiökokous voi päättää 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla tavallisella enemmistöllä myös muusta yleisen käsityksen mukaan kestävää kehitystä (merkittävästi/olennaisesti) edistävistä uudistuksista, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Pidämme muutosesitystä perusteltuna ja tarpeellisenä ja uskomme sen edesauttavan kestävän kehityksen kannalta tarpeellisten uudistusten käynnistymistä asunto-osakeyhtiöissä ja osaltaan vähentävän päätöksentekoon liittyviä tulkinnanvaraisia tilanteita.

Samalla haluamme kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että nykyiseen asunto-osakeyhtiölakiin liittyy kestävä kehityksen (latauspisteiden toteuttamisen) näkökulmasta nähdäksemme toinen selkeä haaste: Päätöksentekoa vaikeuttaa ja latauspisteiden toteuttamista hidastaa se, että latauspisteiden toteuttamisesta voidaan päättää hyvin monella eri tavalla (osakkaan muutostyönä, osakasvähemmistön hankkeena, yhtiön hankkeena) ja monenlaisille erilaisille autopaikoille (yhtiön hallinnassa olevat, osakkaan hallinnassa olevat tai osittain yhtiön ja osittain osakkaan hallinnassa olevat paikat). Lainsäädäntö on latauspisteiden toteuttamisen osalta monimutkaista ja sisältää runsaasti tulkinnanvaraisia kysymyksiä. Muutama esimerkki tulkinnanvaraisista kysymyksistä:

- 6:32.5 §:n soveltaminen edellyttää, että kyse on uudistuksesta. AOYL esitöiden mukaan velvoittavan lainsäädännön mukainen hanke on kunnossapitoa. Latauspistelain velvoitteet putkitusten asentamiseen ovat siten kunnossapitoa eikä 6:32.5 sovellu ko. hankkeisiin.
- 6:32.5 § edellyttää, että vain tietyille osakkeille tulee etua. Edulla tarkoitetaan arvonnousua. Latausinfrahankeita on hyvin erilaisia. Syntykö kaikissa tilanteissa säännöksessä tarkoitettua etua?
- 6.32.5 § edellyttää hankkeen kohdistumista osakkeisiin. Kohdistuvatko kaikki latausinfrahankkeen toimenpiteet säännöksessä edellytetyllä tavalla osakkeisiin, esim. kaapelointi, ryhmähallintakeskus, sähköpääkeskuksen muutokset?
- Yhtiöjärjestyksessä on saatettu vapauttaa autopaikkaosakkeet pääomavastikkeen maksamisesta. Hankkeen toteuttaminen, jos se menee pääomapuolelle? 6:32.5 § on ristiriidassa kyseisen yhtiöjärjestyksensä kanssa, miten yhtiöjärjestyksen ja pykälän välinen ristiriita kuuluu ratkaista?
- 6.33.2 § yhdenvertaisuus edellyttää, että vaikka hanke olisi alun perin toteutettu muutaman osakkaan toimesta, siihen liittyminen on mahdollista. Miten määräytyy jälkiliittymismaksun suuruus ja kohdentaminen?
- Autopaikat, jotka ovat rasitejärjestelyn kohteena tai pysäköintihallissa. Asunto-osakeyhtiö on rasitesopimuksen tai muun vastaavan perusteella velvollinen tai sidottu kunnossapitoon tai uudistukseen. Kohdennetaanko latauspisteiden toteuttamisesta syntyvät kustannukset tässäkin tilanteessa autopaikkaosakkeenomistajien maksettaviksi 6:32.5 §:ssä edellytetyllä tavalla?

Jotta päätöksenteko latauspisteiden toteuttamiseksi helpottuisi ja kokonaisuus selkeytyisi, esitämme, että lainsäädännön jatkovalmistelussa selvitetään, pystytäänkö kokonaisuutta selkeyttämään nykyisiä latauspisteiden toteuttamista koskevia pykäläiä täsmentämällä vai olisiko tarkoituksenmukaista koota eri päätöksentekotilanteet yhteen erillissäännökseen hissien jälkiasennussäännöksen tavoin.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää säännöksen täsmentämistä välttämättömänä. Kannatamme ehdotusta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Emme pidä lainsäädännön muutosta arvioitsijan riippumattomuuden osalta tarpeellisenä. Epäily arvioitsijan riippumattomuudesta ei ole juurikaan pintautunut puhelinneuvonnassamme.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä täsmentää jälkiasennettavaa hissiä koskevaa sääntelyä. Rakennuskannan esteettömyyden lisääminen on välttämätöntä liikkumisrajoitteisten kotona asumisen mahdollistamiseksi ja palvelee kaikkien osakkaiden asumistarpeita. Hissihankkeiden lisäämiseksi Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sääntelyllisten tulkinnanvaraisuuksien ratkaisemista.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kannatamme sitä, että lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan B-vaihtoehto ja AOYL:n 6:32.4 §:ää täydennetään siten, että jos hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneista, tällaisen hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta yhtiövastikkeella vastaavat vain näiden porrashuoneiden osakehuoneistoja osakeomistuksen perusteella hallitsevat osakkaat, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Esitämme myös, että täydennyksen yhteydessä huomioidaan käyttö- ja kunnossapitokulujen lisäksi vastaavalla tavalla myös hissien uusimiskulut.

Jatkovalmistelussa tulisi huomioida myös ne yhtiöt, joissa on jälkiasennettavien hissien lisäksi jo rakennusvaiheessa toteutettuja yhtiön (kaikkien osakkaiden) kunnossapitovastuulla olevia hissejä. Emme pidä (ainakaan kaikissa tilanteissa) perusteltuna ratkaisua, jossa tällaisen alkuperäisen hissien osalta käyttö- kunnossapito ja uusimiskulut olisivat jatkossakin yhtiön kaikkien osakkaiden vastuulla, jos lakia muutetaan siten, että jälkiasennetun hissien osalta kuluvastuu olisi vain niillä yhtiön osakkailla, joiden porrashuoneessa hissi sijaitsee.

Jos alkuperäisen hissien osalta kustannukset jäävät kaikkien vastuulle, voisi tämä tarkoittaa käytännössä esimerkiksi kahdesta eri rakennuksesta (A ja B) muodostuvassa yhtiössä sitä, että jos rakennus A:ssa on jo alkujaan ollut hissi, tämän käyttö-, kunnossapito-, ja uusimiskuluista vastaisivat sekä A että B -talojen osakkaat ja jos B-taloon toteutettaisiin jälkiasennuksena hissi, B -talon osakkaat vastaisivat B:n porrashuoneessa sijaitsevan hissien käyttö-, kunnossapito- ja uusimiskustannuksista yksinään.

Kiinnitämme huomiota myös siihen, että aina hissiä ei jälkiasenneta vain yhteen porrashuoneeseen, vaan esimerkiksi kahteen yhtiön viidestä porrashuoneesta. Jälkiasennuskustannusten jaon yhteydessä kustannuksia ei ole käsitelty porraskohtaisesti vaan yhtenä kokonaisuutena (hissien jälkiasentaminen on voinut olla kalliimpaa esim. nelikerroksiseen A-rappuun kuin kolmikerroksiseen E-rappuun, silti molempien hissien jälkiasennuskustannukset on laskettu yhteen ja kokonaiskustannus on jaettu hissivastikekerroin huomioiden A ja E -rappulaisten maksettavaksi). Jatkovalmistelussa tulisi näkemyksemme mukaan ottaa kantaa myös siihen, tulevatko jälkiasennettujen hissien käyttö-, kunnossapito- ja uusimiskulut tällaisessa tilanteessa aina molempien rappujen (A ja E) osakkaiden maksettavaksi, vai onko vastuu aina porrashuonekohtaista, eli jos vain A:ssa sijaitsevaa jälkiasennettua hissiä korjataan, maksavatko vastiketta vain A-rapun vai sekä A että E -rapun osakkaat.

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

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että osakkaan vastikkeenmaksuveloitteet ilmenevät selvästi yhtiöjärjestyksestä. Kiinteistöliitto kannattaakin, että lainvalmistelun yhteydessä selvitetäisiin mahdollisuudet veloittaa toteuttamaan yhtiöjärjestyksen vastikeperustetta koskeva muutos vain joitakin osakkaita hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen osalta. Lainsäädäntöratkaisu voisi olla sama kuin tuoreessa veden mittarointia koskevassa lainsäädännössä. Samassa yhteydessä tulisi nähdäksemme ottaa tarkasteluun myös isännöitsijäntodistuksen tietosisällön jatkokehittäminen.

39. AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Esitämme, että lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan B-vaihtoehto ja muutetaan AOYL 6:35.2 §:ää siten, että mittarointiin perustuva vesivastikeperuste voidaan muuttaa henkilöluvun mukaiseksi ilman osakkaiden suostumusta, jos mittarointitulokset ovat epäluotettavia edellyttäen, että kyse ei ole yhtiöstä, joka on, HE 104/2020 mukaisten muutosten tultua voimaan, veloitettu asentamaan etäluettavat mittarit ja perimään vedestä syntyvät kustannukset mitatun kulutuksen perusteella.

Näkemyksemme mukaan siirtymävaihe siihen, että kaikissa asunto-osakeyhtiöissä on etäluettavat mittarit ja veden laskutus tapahtuu lakiin perustuen mitattuun kulutukseen perustuen, tulee olemaan pitkä. Pidämme tärkeänä, että siirtymäaikana yhtiöillä on mahdollisuus ratkaista virheellisesti toimiviin vesimittareihin liittyvä ongelma joko uusimalla mittarit ennaikaisesti tai vaihtoehtoisesti, esimerkiksi taloudellisten resurssien sitä edellyttäessä, palata halutessaan henkilöluvun mukaiseen veden laskutukseen. Mittareiden uusimisen lykkääminen voi olla perusteltua esimerkiksi siksi, että yhtiössä on lähivuosina käynnistymässä putkistosaneeraus, jonka yhteydessä joka tapauksessa asennetaan uudet etäluettavat mittarit.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa lausuntopalautteen toimittamista tiedoksi maa- ja metsätalousministeriölle.

Mitä kuitenkin tulee varsinaiseen lausuntopalautteeseen, Kiinteistöliitto ei kannata ehdotusta suostumusvaateiden lisäämisestä. Yhtiöjärjestyksen muutoksen tulee olla riippuvainen yksinomaan osakkaiden päätöksistä ja mahdollisesti muutokseen tarvittavista osakkaiden erillissuostumuksista. Asia tulee ratkaista HTJ-lainsäädännön kehityshankkeen yhteydessä.

41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Kiinteistöliitto vastustaa sitä, että yksimielisyys- / suostumusvaadetta lievennetään.

Toissijaisesti kannatamme sitä, että jos suostumusvaadetta päädytään lieventämään, niin lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan A-vaihtoehto ja lisätään AOYL 6:35 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkaan suostumusta ei kuitenkaan tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattavilla osakkailla on vähintään 80% yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistöpäätös

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa edelleen sosiaali- ja terveysministeriön alkuperäistä ehdotusta siitä, että yhtiökokouksessa voitaisiin päättää tupakointikiellosta enemmistöpäätöksin. Kiinteistöliitto näkee tämän kieltopäätöksen järjestysmääräyksen laatusena ja kannatettavana. Puuttumiskeinona tällaisen tupakointikiellon rikkomiseen toimisi hallintaanottomenettely, kuten muidenkin järjestysmääräystä koskevien rikkomusten kohdalla.

Lisäksi Kiinteistöliitto kannattaa tupakointikieltoa koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen päätöksentekovaateen keventämistä oikeuskäytännön mukaisesta kaikkien osakkaiden suostumusta vaativasta päätöksestä esimerkiksi 2/3 määräenemmistöpäätökseen.

Yllä mainittujen kieltojen lisäksi Kiinteistöliitto kannattaa alustavasti kunnossapitovastuunjako koskevan ehdotuksen selvittämistä. Jos sääntelyyn päädytään, tulisi säännöksestä selvästi ilmetä, että kyseessä olisi kustannusvastuu, ei teettämismvastuu. On taloyhtiön intressissä huolehtia, että taloyhtiön vastuulle kuuluvat rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät toimivat asianmukaisesti. Yhtiön rakennus muodostaa myös teknisen kokonaisuuden, jonka toimivuudesta yhtiön on vastattava.

Kunnossapitovastuuta koskeva sääntelyehdotus ei Kiinteistöliiton käsityksen mukaan ole ongelmaton. Vastuusääntely sinällään saataneen lainsäädäntöteknisesti kirjattua, mutta haasteeksi voivat loppupeleissä nousta sääntelyn seuraamukset. Kiinteistöliitto näkeekin merkittäväksi uhaksi sen, että osakkaan vastuulle kuuluvat kustannukset voivat jäädä yhtiön ja sen osakkaiden maksettavaksi, jos kuluja ei onnistuta ulosmittaamaan osakkaalta tai saada katettua hallintaanottomenettelyn avulla saatavasta vuokratuotosta. Näin käydessä jää sääntelyn alkuperäinen tarkoitus toteutumatta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto vastustaa yksimielisyys- / suostumusvaateen lieventämistä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa purkavan uusrakentamisen AOYL-uudistuksen vaikutusten seuraamista.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto ei kannata isännöitsijän pätevyysvaatimusten määrittelyä AOYL:ssa koska tämä näkemyksemme mukaan vaarantaisi isännöintipalveluiden saatavuuden kaikkialla Suomessa.

Näkemyksemme mukaan päävastuullisena isännöitsijänä toimii usein isännöintiyrityksen toimitusjohtaja, joka ei käytännössä hoida taloyhtiön asiakkuutta. Ratkaisu voi näkemyksemme mukaan hidastaa ja hankaloittaa yhtiön asioiden hoitoa.

Emme ole kuitenkaan esittäneet, että AOYL:ssa säädettäisiin päävastuullisen isännöitsijän osallistumisesta isännöintitoimeksiannon päivittäiseen toteutukseen, vaan esittäneet harkittavaksi päävastuullista isännöitsijää koskevien vaatimusten muuttamista siten, että päävastuulliseksi isännöitsijäksi voitaisiin kaupparekisteriin merkitä vain kohdeyhtiön isännöintityössä käytännössä toimiva isännöitsijä.

Vahingonkorvausvastuiden osalta AOYL 24:1.3 §:n mukaisesti silloin, kun isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, vastaavat vahingosta yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä. Kun päävastuulliseksi isännöitsijäksi merkitään isännöintiyrityksen toimitusjohtaja, on epäselvää, minkä säännösten perusteella määräytyy yhtiön tosiasiallista isännöintiä hoitavan henkilön vahingonkorvausvastuu.

Kiinteistöliitto kannattaa myös sitä, että jatkovalmistelussa selvitetään, voidaanko isännöitsijän vähimmäistehtäviä selventää lain ja/tai sopimuskäytännön puolella.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että jatkokehitys tapahtuu palvelun ensisijaisesti taloyhtiön omia sekä viranomaistarpeita ja toissijaisesti asuntokauppaa sekä asuntokaupan rahoitusta ja vakuushallintaa. Jatkokehityksessä on huomioitava tiedon omistajuuteen, immateriaalioikeuksiin sekä tietosuojaan liittyvät seikat.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto esittää, että viranomaisen määräämän kiellon rikkominen määritellään omaksi hallintaanoton perusteeksi.

Katsomme, ettei osakkaan oikeusturva vaarannu, vaan toteutuu jo nykyisellään tiukasti säännellyn hallintaanotto-prosessin (moiteoikeus, vähäisyyden arviointi ja oikeuskäytäntö) ansiosta myös tämän hallintaanotto-perusteen osalta.

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto suhtautuu lähtökohtaisesti sääntelyehdotukseen pidättyvästi, mutta kannattaa eri vaihtoehtojen laaja-alaista selvittämistä.

Uuden osakkaan vastuun lisääminen heikentää entuudestaan tällaisten kohteiden myyntimahdollisuuksia.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa Isännöintiliiton ehdotusta. Pidämme välttämättömänä, että yhtiön oikeus tietojen saantiin turvattaisiin lainsäädännöllä (asunto-osakeyhtiölailla ja julkisuuslailla tai asunto-osakeyhtiölailla ja henkilötietojen käsittelystä poliisitoimessa annetulla lailla tai muulla soveltuvalla lainsäädännöllä).

Yhtiöllä on näyttövelvollisuus huoneistossa vietetystä häiritsevästä elämästä. Poliisin käyntiraportit toimivat aiemmin välttämättömänä näyttönä erityisesti tilanteissa, joissa naapurit eivät uskaltaneet todistaa häiriöistä. Häiriöt eivät ole näkemysemme mukaan vähentyneet. Ilman lainsäädännön uudistamista asunto-osakeyhtiöt eivät enää saa käyntiraportteja poliisilta oikeudenkäynneissä tarvittavaksi näytöksi, ja asumisrauhan palauttaminen yhtiöön on hankalaa, häiriöt pitkittyvät tai asumisrauhan palauttaminen voi jopa estyä kokonaan.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Kiinteistöliitto kannattaa AOYL:ssä säädetyn järjestyksen rikkomisen täsmentämistä ehdotetuvin tavoin. Samoin Kiinteistöliitto pitää kannatettavana selvittää edelleen mahdollisuutta ilman varoitusta tapahtuvaan hallintaanottomenettelyyn osakkaan menetelyä poikkeuksellisen moitittavalla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöliitto ei kannata ilman varoitusta tapahtuvaa hallintaanottoa osakkaan vuokralaisen moitittavan menettelyn perusteella. Seuraamusta, joka ei välttämättä olisi osakkaan ennakoitavissa, ei nähdäksemme voida pitää osakkaan kannalta kohtuullisena.

Väliaikaiseen hallintaanottomenettelyyn Kiinteistöliitto suhtautuu lähtökohtaisesti pidättyvästi. On hyvin kyseenalaista, ylittäisivätkö menettelyn hyödyt menettelyn käyttöön liittyvät panokset. Toki kannatamme tämänkin oikeussuojakeinon osalta jatkoselvittämistä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta siitä, että tiedoksiantomenettelyjen yhteydessä voitaisiin soveltaa edellä 31. kohdassa ehdotettuja sähköisiä tiedoksiantokeinoja. Jatkovalmistelussa tulee kuitenkin täsmentää, miten sähköinen tiedoksianto käytännössä toimitetaan.

Näiden lisäksi Kiinteistöliitto pitää asunto-osakeyhtiöiden oikeusturvan kannalta välttämättömänä pidentää tiedoksiantomenettelyjen määräaikoja sekä helpottaa sijaistiedoksiantomenettelyjen käyttöä. Määräaikojen pidentäminen on tarpeen erityisesti siksi, koska osa tiedoksiannoista joudutaan toimittamaan ulkomaille, eikä sähköpostiosoitteita kaikille ole tai jatkossakaan saada, vaikka sähköinen tiedoksianto olisikin sallittu.

52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta. Kiinteistöliitto pitää kuitenkin tärkeänä, että omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa koskeva päätöksentekovaade ilmenisi selkeästi laista tai vähintään sen esitöistä. Omien osakkeiden hankinta edellyttää yhtiöjärjestysmuutoksen ja onkin luontevaa, että varsinainen päätöskin tehtäisiin samaa päätöksentekovaadetta (eli 2/3 määräenemmistö päätös) noudattaen.

Omien osakkeiden vastikkeeton hankinta liittyy yleensä poikkeustilanteisiin, kuten esimerkiksi tilanteisiin, joissa liiketiloissa harjoitettavan liiketoiminnan taloudelliset edellytykset ovat laajemmasta alueellisesta rakennemurroksesta johtuen kadonneet. Tilassa ei välttämättä ole mahdollista harjoittaa käyttötarkoituksen mukaista kannattavaa liiketoimintaa. Osakkaan maksuosuus esimerkiksi yhtiön korjaushankkeista voi kasvaa kohtuuttoman suureksi ja osakkaalta voi puuttua edellytykset suoritua osakeryhmän vastikevelvoitteista jopa pysyvästi. Hallintaanotto ei välttämättä tuo tilanteeseen ja maksuvaikeuksiin helpotusta, jos tilaa ei onnistuta vuokraamaan. Näissä tilanteissa yksittäisen osakkaan maksurästtit uhkaavat jäädä muiden osakkaiden kannettavaksi. Näiden kohtuuttomien tilanteiden välttämiseksi voi olla sekä ko. osakeryhmän omistajan intressissä luopua omistuksestaan vastikkeetta ja toisaalta yhtiön intressissä vastaanottaa (hankkia) osakkeet vastikkeetta itselleen. Osakeryhmän omistus antaa yhtiölle mahdollisuuden minimoida esimerkiksi ko. tilaan kohdistettavia kunnossapitotoimia ja tilasta aiheutuvia kustannuksia, jotka uhkaavat jäädä yhtiön muiden osakkaiden maksettavaksi. Samoin yhtiö voi harkita toimia, joilla tilannetta voitaisiin ratkoa pitemmällä tähtäimellä. Ratkaisuksi voisi muodostua esimerkiksi käyttötarkoituksenmuutos, jonka avulla tilaan voitaisiin löytää uusi käyttäjäomistaja tai vuokralainen.

Edellä kuvatun esimerkin mukaiset tilanteet tulevat lisääntymään Suomessa. Onkin tärkeää, ettei omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa koskevaa päätösvaadetta tarpeettomasti kiristettäisi esimerkiksi osakkaiden erillisuostumuksia edellyttäväksi, jos osakeryhmään kohdistuisi yhtiölainaosuus. Osakkaiden oikeusturvan kannalta olisi nähdäksemme riittävää, jos päätöksenteon yhteydessä säädettäisiin velvollisuudeksi esittää jo päättävän yhtiökokouksen kokouskutsussa ehdotetun hankintapäätöksen vaikutukset yhtiövastikkeiden maksuvelvoitteisiin. Osakkaat voisivat siten huomioida vaikutukset ratkaisuharkinnassaan ja osallistua määräenemmistö päätöksentekoon tietoisena osakkeiden hankinnan välittömistä taloudellisista vaikutuksista.

53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa lainvalmistelutarpeen arviointia osakeyhtiölain kehittämistä koskevan mahdollisen lainvalmistelutoimeksiannon yhteydessä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa asiaa koskevaa jatkoselvittämistä.

Emme sen sijaan kannata Isännöintiliiton yleistä vastuun rajoittamismahdollisuutta koskevaa ehdotusta.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa arviomuistiossa tehtyä esitystä vahingonkorvausvastuiden tarkemmasta selvittämisestä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto on OYL:n arviointimuistiotia koskevassa lausunnossaan kannattanut yhtiön vastuusääntelyn lisäämistä osakeyhtiölakiin selvyiden vuoksi.

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

Kiinteistöliitto kannattaa tuomioistuinkäsittelyä täydentävien, kustannuksiltaan edullisempien ja nopeampien riidanratkaisumenettelyjen selvittämistä hallituksen asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä. Kiinteistöliitto pitää hyvänä lähtökohtana viranomaisen ylläpitämää, tukemaa tai tunnustamaa riidanratkaisuun liittyvää neuvonta- ja sovittelumenettelyä.

58. Hyvän yhtiökäytännön kodifiointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää Taloyhtiöiden Hyvän Hallintotapa -suositusta erittäin hyvänä hallinnon työkaluna ja pidämme tarpeellisenä suosituksen päivittämistä lähivuosina arviointimuistion johdosta toteutettavien asunto-osakeyhtiölain muutosten voimaantulon jälkeen. Emme tässä vaiheessa kannata hyvää hallintotavasta tehtäväksi erityisiä "nostoja" asunto-osakeyhtiölakiin.

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että oikeusministeriö antaisi asetuksen, jolla määritettäisiin tarkemmin perustettavien uusien yhtiöiden malliyhtiöjärjestysten sisältöä. Pidämme tätä tarpeellisenä erityisesti tulkinnanvaraisten vastikesäännösten vähentämiseksi / poistamiseksi (viittaamme myös aiempaan lausunnon kohdissa 10 ja 12 esittämiimme perusteluihin).

Kiinteistöliitto tekee aktiivisesti yhteistyötä toimialan järjestöjen kanssa erilaisten yhtiöjärjestysmääräysten kehittämisessä ja viestii jäsenistöään yhtiöjärjestysten päivittämisessä huomioitavista asioista. Yhtiöjärjestysten ja niitä koskevien muutosten osalta on huomioitava, että Patentti- ja rekisterihallitus käyttää rekisteröintiä koskevissa päätöksissään omaa harkintavaltaansa.

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa asunto-osuuskuntia koskevaa sääntelyä asunto-osakeyhtiölain puitteissa. Jätämme tarvittavat lisäsääntelytarpeet oikeusministeriön harkintaan. Kannatamme, että asunto-osuuskuntia koskeva sääntely olisi mahdollisimman selkeää ja toteutettaisiin asunto-osakeyhtiölakiin otettavalla asunto-osuuskuntia koskevalla erillisellä luvulla.

Muut kommentit

Muut kommentit

-

Hupli Jenni
Suomen Kiinteistöliitto ry