

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**

-

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

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

Vastustan

#### **Perustelut**

Osakkeenomistajat asetetaan muutosehdotuksen perusteella eriarvoiseen asemaan, koska useissa asunto-osakyhtiöissä esim. terassien rakentaminen on saattanut olla osakkeenomistajan päätettävissä ja kustannettavissa. Lakimuutoksella näiden terassien hallinta siirrettäisiin hallinta- ja kunnossapitovelvoitteen piiriin riippumatta siitä, miten osakas itse sen haluaa olevan.

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

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

Kannatan

#### **Perustelut**

-

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**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Vastustan

**Perustelut**

Asunnon hinta ja saanto määräytyvät lähtökohtaisesti markkinaehtoisesti. markkinaehtoisuutta ei edistä lunastusmahdollisuus vaan pikemminkin hidastaa ja hankaloittaa.

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

### Perustelut

Kannatetaan vaihtoehtoa C.

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### 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**

Kannatan

**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**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**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**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

## 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

Vastustan

### Perustelut

Hallituksen puheenjohtaja tai jäsen voivat toimia ja käyttää puheenvuoroja asiantuntemukseensa nojautuen, vaikka eivät toimisi yhtiökokouksen puheenjohtajana. Erillinen puheenjohtaja lisäisi avoimuutta ja objektiivisuutta yhtiökokouksen päätöksenteossa, vaikkakin tunnistetaan pienempien asunto-osakeyhtiöiden haasteet erillisen yhtiökokouksen puheenjohtajan löytämisessä.

## 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**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**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**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

## 48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**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**

Kannatan

**Perustelut**

-

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

Muut kommentit

**Muut kommentit**

-

Kaiponen Jyrki  
Keski-Pohjanmaan liitto