

Asia: VN/3234/2020

## **Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta**

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

### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

### **Perustelut**

-

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

### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

### **Perustelut**

-

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

### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

### **Perustelut**

-

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

### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

## Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

### Perustelut

Asunto-osakeyhtiölain lähtökohdat ja logiikka on yhtiöoikeudellinen ja lain 1:10 § sääntelee osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta erityisesti yhtiöoikeudellisesta näkökulmasta. Laki vaikuttaa kuitenkin tosiasiallisesti myös taloyhtiöiden asukkaiden asumiseen ja arkeen. Tämän vuoksi laissa tulisi säännellä osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden lisäksi asukkaiden ja asumisen yhdenvertaisuudesta. Kynnys ry ehdottaa lakiin lisättäväksi erillisen kohdan, joka koskisi asukkaiden ja asumisen yhdenvertaisuutta. Lainkohdan tulisi kattaa muun muassa kohtuulliset mukautukset (esim. viittauksella yhdenvertaisuuslain 15 §:ään).

Nykyiseen asunto-osakeyhtiölakiin kirjoitettu osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate on yhteensovitettavissa ihmisoikeuksiin kuuluvan yhdenvertaisuuden kanssa. Vammaisfoorumin tavoin Kynnys ry toteaa, että vammaisten asumisen yhdenvertaisuus edellyttää asunto-osakeyhtiölain sallimaa positiivista erityiskohtelua, joka on oikeudellisesti eri asia kuin toisen osakkaan kustannuksella toteutettava etu. Erilaiset olosuhteet oikeuttavat silloin lainmukaisesti erilaiseen asukkaiden kohteluun ja samanlaisessa tilanteessa olevien asukkaiden osalta pitää toimia samalla tavalla.

Yhdenvertaisuuslain uudistaminen vuonna 2015 ja uuden lain perusteella tehdyt yhdenvertaisuusvaltuutetun kannanotot sekä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan linjaratkaisut edellyttää myös asunto-osakeyhtiölain uudistamisessa uudenlaista asumisen yhdenvertaisuuden huomioimista. Vaikka asunto-osakeyhtiöitä ei nimenomaisesti mainita yhdenvertaisuuslain perusteluissa, niin asumisen yhdenvertaisuutta ei ole suljettu yhdenvertaisuuslain soveltamisalan ulkopuolelle (2 §). Taloyhtiö ei ole siten irrallinen tästä kontekstista.

Asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaate tulee uudistaa siten, että se vastaa nykyaikaista laajaa yhdenvertaisuuden käsitettä, joka edellyttää vammaisten asukkaiden positiivisen erityiskohtelun huomioimista taloyhtiöissä. Tämä tarkoittaa mm. sitä, että taloyhtiön pitää sallia vammaispalvelulain nojalla asunnon muutostyönä korvattavan sähköisen ovenavauslaitteen asentaminen taloyhtiön ulko-oveen ja antaa lupa apuvälineen säilyttämiseen taloyhtiön tiloissa tai muut asukkaan vamman vuoksi tarpeelliset muutostyöt, jotka eivät aiheuta kohtuutonta rasitusta

taloyhtiölle. Näitä esimerkkejä, joita ei pidä katsoa tyhjentäviksi, tulee nostaa esiin ainakin asunto-osakeyhtiölain esitöissä.

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Vastustan

**Perustelut**

Kynnys ry kannattaa Isännöintiliiton alkuperäistä ehdotusta huoneistojen palovaroittimien asentamisen ja kunnossapitovastuun siirtämisestä yhtiölle. Eri tavoin liikkumis- ja toimimiseiset henkilöt eivät yleensä voi itsenäisesti suorittaa palovaroittimien asentamista eikä esimerkiksi patterien vaihtoa. Vastuun siirtäminen taloyhtiölle parantaa asumisturvallisuutta.

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

#### **Perustelut**

-

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

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

Ei kantaa

#### **Perustelut**

-

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

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

Ei kantaa

#### **Perustelut**

-

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

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

Ei kantaa

#### **Perustelut**

-

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

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

Muu ehdotus, mikä?

#### **Perustelut**

Asunto-osakeyhtiölain 5 lukuun tuli tehdä tarvittavat muutokset siten, että yhtiön tulisi sallia kaikki esteettömyyttä edistävät muutostyöt, joista ei aiheudu kohtuutonta haittaa yhtiölle tai osakkeenomistajille. Kynnys ry katsoo, että asunto-osakeyhtiölakiin tulee kirjata lisäksi yleinen esteettömyyttä ja yhdenvertaisuutta koskeva velvoite. Laissa tulee varmistaa asukkaiden tosiasiallinen yhdenvertaisuus ja kaikilla mahdollisuus käyttää asumiseen ja osallistumiseen liittyviä oikeuksia sekä tiloja. Tämä näkemys tukee myös ikääntyneiden asumista ja liikkumista koskevia ratkaisuja.

YK:n vammaissopimuksen myötä lainsäätäjän ja -soveltajan (viranomaisten) velvollisuus huolehtia vammaisten perusoikeuksien toteutumisesta on korostunut. Tämä tulisi huomioida myös asunto-osakelakia uudistettaessa. Nykymuodossaan laki mahdollistaa ja tosiasiallisesti myös tukee rakenteellista syrjintää.

Arviomuistiossa esitetään tarkoitushakuisia väitteitä siitä, että vammaisten ihmisten asumiseen liittyy seikkoja, jotka alentavat jollakin tapaa taloyhtiön arvoa. Mitään vaikuttavuusarvioita ei väitteiden tueksi esitetä. Esteettömyydestä hyötyvät kaikki ja esteettömyys tutkitusti tosiasiallisesti nostaa asuntojen arvoa sekä parantaa käytettävyyttä. Esteettömyys nostaa asuntojen markkina-arvoa ja käyttöarvoa tulevaisuudessa entistä enemmän erityisesti siksi, että iäkkäiden henkilöiden määrä kasvaa.

Tämän kohdan muilta osin Kynnys ry yhtyy Vammaisfoorumin lausuntoon.

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

### Perustelut

Kynnys ry kannattaa, että kunnossapitotarveselvityksessä asetetaan laadullisia tavoitteita, joista yksi tulee olla yhteisten tilojen esteettömyyden ja saavutettavuuden parantaminen.

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

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

### Perustelut

-

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

### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

### **Perustelut**

-

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

### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

### **Perustelut**

-

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

### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Muu ehdotus, mikä?

### **Perustelut**

Osakkaan oikeus osallistua etäyhteydellä voi edistää myös vammaisten henkilöiden tosiasiallisia mahdollisuuksia osallistua päätöksentekoon. Se kuitenkin edellyttää, että kaikki erilaiset vammaisuudesta aiheutuvat esteettömyyden ja saavutettavuuden osatekijät selvitetään ja otetaan huomioon.

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

### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Muu ehdotus, mikä?

### **Perustelut**

Digitalisaation hyödyntämisessä laajemmin taloyhtiön asioiden hallinnoinnissa tulee ottaa huomioon kaikki esteettömyyden (YK:n vammaissopimuksen artiklat 9 esteettömyys ja 21 tiedonsaanti) osatekijät eri tavoin vammaisten ihmisten kannalta, jotta eri tavoin vammaiset ihmiset voivat osallistua yhdenvertaisesti taloyhtiön asioiden hoitoon joko osakkaana tai hallituksessa. Puhe-, kuulo-, näkövamma ja kognitiiviset ongelmat vaikeuttavat digitalisaation hyödyntämistä arjessa. Tiedonsaannin pitää olla saavutettavaa ja ymmärrettävää.

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

### **Vastaus ja mahdolliset perustelut**



Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Kannatan

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**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**

Kynnys ry yhtyy tältä osin Vammaisfoorumin lausuntoon.

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

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

**Vastaus ja mahdolliset perustelut**

Ei kantaa

**Perustelut**

-

Muut kommentit

**Muut kommentit**

-

Välmaa Mikael  
Kynnys ry