

# AOYL MUUTOSTARPEET

---

LAURA LITHENIUS  
18.11.2020



Isännöintiliitto

## Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeet

- AOYL on ollut voimassa 10 vuotta
- Oikeusministeriö on julkaissut arviomuiston AOYL:n muutostarpeista
  - Toimintaympäristö ja kiinteistöjen, rakennusten ja huoneistojen käyttötavat ovat muuttuneet ja muuttumassa
  - väestön ikääntyminen, kiihtyvä jako kasvukeskuksiin ja taantuviin alueisiin, kansainvälistyminen ja monimuotoisuus, kestävän kehityksen edistämisen vaatimukset asumiselle sekä teknisen ja palvelukehityksen myötä
- Arviomuistiota varten Isännöintiliitto ja Kiinteistöliitto ja eräät muut asiantuntijat listasivat ehdotuksiaan muutostarpeiksi
- Arviomuistiosta on tällä hetkellä meneillään lausuntokierros
- Lausuntopalaute otetaan huomioon mahdollisesta lainvalmistelutoimeksiannosta päätettäessä

## Esimerkkejä Isännöinti-iltojen esiintuomista kehitystarpeista

Tässä muutamia muutostarpeita, jotka Isännöinti-ilto nosti esiin vuoden 2019 työryhmän esityksen pohjalta:

- Yksimielisyyssäännökset pitäisi arvioida uudelleen
- Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoja huoneiston hallintaanoton tilanteesta näytöksi
- Osakkaan vahingonkorvausvastuuta laajennettaisiin koskemaan vuokralaisen tai vieraan aiheuttamaa vahinkoa
- Isännöinnin pätevyysedellytykset kirjattava lakiin
- Sisäilmaongelmien selvittelykustannusten jakautumisesta pykälä lakiin

Muita Isännöinti-iltojen esiin nostamia muutostarpeita:

- Isännöitsijän vastuu vastaamaan muiden asiantuntijoiden vastuuta
- Kunnossapitotarpeen tunnistaminen vähintään 10 vuodelle tulisi olla pakollinen isommille taloyhtiöille
- Etäyhtiökokoukset mahdollistettava
- Palovaroittimien siirtäminen yhtiön kunnossapitovastuulle
- Hallintaanotto (esim. tupakointikiellon osalta)

**OTTEITA MUUTOSTAREPITA  
KOSKEVASTA ARVIOMUISTIOSTA (OM)  
- ehdotuksia, joiden osalta  
jatkovalmistelua pidetään tarpeellisena**



# Digitalisaatio

- Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset
- Lainvalmistelussa otetaan huomioon kokouskutsun ja kokousaineiston toimittamista, etäosallistumista ja virtuaalokokousta koskevan sääntelyn muutostarve muun yhteisölainsäädännön kehitysnäkymiä vastaavasti.



## Etäosallistuminen yhtiökokoukseen

- Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen
- Lainvalmistelussa selvitetään suoraan lakiin perustuvan, sähköpostilla tai vastaavalla yleisesti käytetyllä viestintävälineellä toteuttavan ennakoöänen antamisen edellytykset ja vaikutukset yhtiön päätöksentekoon osana etäosallistumisen laajempaa kehittämistä.





## Kunnossapito- tarveselvitys

- Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa
- Lainvalmistelussa selvitetään kunnossapitotarveselvityksen kattaman ajanjakson vähimmäispituuden pidentämistä ainakin 10 vuoteen sekä selvityksen tekemistä, ylläpitoa, sisältöä ja esitystapaa koskevia vähimmäisvaatimuksia.



## Kestävän kehityksen hankkeet

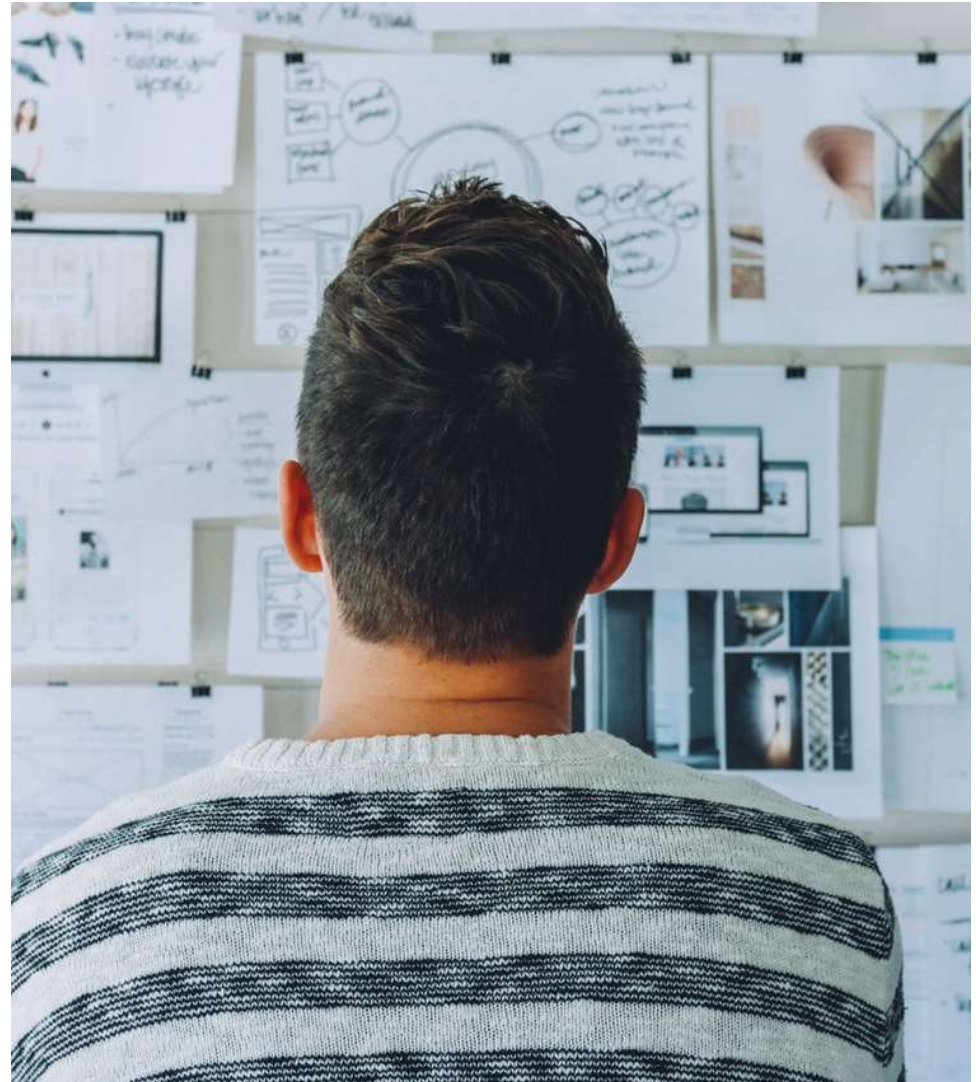
- Mahdollistetaan asunto-osakeyhtiöissä enemmistöpäätöksellä kestävän kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)
- Lisätään säännös, jonka mukaan yhtiökokous voi päättää tavallisella enemmistöllä myös muusta yleisen käsityksen mukaan kestävästä kehitystä (merkittävästi/olennaisesti) edistävästä uudistuksesta, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi.





## Isännöinnin pätevyys

- **Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia**
- Ei ehdoteta yksityiskohtaista sääntelyä isännöinnin pätevyysvaatimuksista.
- Lainvalmistelussa selvitetään, voidaanko isännöitsijän vähimmäistehtäviä selventää AOYL:ssa ja/tai sopimuskäytännön puolella.
- Tarkoitus on myös selventää edellytyksiä, joilla taloyhtiön kiinteistön hallintaan liittyviä palveluita voidaan eriyttää AOYL:n mukaisesta isännöinnistä.



## Isännöitsijän vastuu

- **Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuusrausikäytäntöä vastaavasti**
- On tarpeen selventää, mitä AOYL:n mukaisella isännöinnillä yleensä tarkoitetaan ja miten tällaisia isännöinnin tehtäviä ja vastuuta voidaan siirtää taloyhtiön hallitukselle ottaen huomioon, että hallituksen jäsenet ja osakkaat ovat yleensä kiinteistöalan maallikkoja.





## Muita kohtia mm:

- Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen
- Isännöitsijäntodistuksen kehittäminen (täydennys- ja muutostarpeet sekä tietojen tallentamiseen ja saatavana pitämiseen liittyvät tarpeet)
- Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen
- Tupakointi (kp-vastuu ja hallintaanotto)
- Palovaroittimien ja ikkunoiden kp-vastuu
- Hyvityksen selkeytys
- Poliisin tiedonanto → ei AOYL vaan saatetaan tiedoksi sisäministeriöön
- Osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt



**STAY  
TUNED**

**KIITOS** 😊



**LAURA LITHENIUS**

[laura.lithenius@isannointiliitto.fi](mailto:laura.lithenius@isannointiliitto.fi)

[www.isannointiliitto.fi](http://www.isannointiliitto.fi)



**Isännöinti**