

Ajankohtaista asunto-osakeyhtiöissä ja isännöinnin sääntelyssä

Mia Pujals

Lakiasiaainjohtaja, varatuomari



Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen



Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen

- Nykyinen laki voimaan 1.7.2010
 - ▶ Oikeusministeriö kartoitti lain muutostarpeita 2020
 - ▶ Arvioinnissa 60 muutostarvetta
 - ▶ Arviomuistio AOYL:n muutostarpeista 2021:36
- Viimeisimmät merkittävät muutokset
 - ▶ Etäyhtiökokousten salliminen 11.7.2022
 - ▶ Esteettömyyttä parantavat osakkaan muutostyöt ja kestäväää asumista edistävät uudistukset 8.3.2023



Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen

- Oikeusministeriö on 5.1.2024 asettanut työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi
 - Suomen Kiinteistöliitolla edustus työryhmässä
- Työryhmän välimietintö (luonnos hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta) lausuntokierroksella 17.4. saakka
- Huoneiston hallintaanottovaroituksen ja yhtiökokouspäätöksen tiedoksiannon ja hädön helpottaminen tiedoksiannon kohteen oleskellessa ulkomailla
 - ▶ **Muut kuin Pohjoismaat ja Euroopan talousalue**
- Hallituksen esitys tarkoitus antaa toukokuun 2024 aikana

Tiedoksianto ulkomaille

- Tiedoksiannon kohteen **osoite/olinpaikka ulkomaille tiedossa**, mutta tiedoksianto ei mahdollinen
 - ▶ Haastemies antaa estetodistuksen
 - ▶ **Hallintaanottovaroituksen ja päätöksen** tiedoksianto julkaisemalla varoitus/päätös virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä tieto osakehuoneistoon
 - ▶ Ei sovellu, jos tiedoksiannon kohde on Euroopan talousalueella tai Pohjoismaissa
- 60 vrk määräaikaa ei sovelleta ulkomaille tapahtuvaan tiedoksiantoon
 - ▶ Tiedoksiantoa on kuitenkin haettava tuomioistuimelta 60 vrk määräajassa
- **Häätöä koskevan haasteen** tiedoksianto tuomioistuimen toimesta kuuluttamalla
 - ▶ Lisäksi toimitettava haastetta koskeva ilmoitus osakehuoneistoon

<https://oikeusministerio.fi/-/ehdotus-osakehuoneiston-hallintaanottoa-koskevien-tiedoksiantojen-helpottamisesta-lausunnoille>

Pelastuslain muutos

Palovaroittimet rakennuksen omistajan vastuulle

- Paristokäyttöiset palovaroittimet asunnoissa siirtyvät taloyhtiön vastuulle 1.1.2026
 - ▶ Pelastuslain muutos 1.1.2024
- Sähköverkkoon kytketty AOYL mukainen perusjärjestelmä ja jo nyt taloyhtiön vastuulla
- Yhtiö vastaa asunnon varustamisesta palovaroittimilla ja palovaroittimen kunnossapidosta (myös paristo, akku)
 - ▶ Asunnon jokaisen kerroksen alkavaa 60 m² kohden on oltava vähintään yksi palovaroitin.
- Asukas vastaa palovaroittimen testaamisesta ja viasta ilmoittamisesta.
- Palovaroitinohje rakennuksen omistajalle (Kiinteistöliitto, Rakli, Suomen Vuokranantajat, Suomen Opiskelija-asunnot SOA ja Vuokralaiset)
<https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/turvallisuus/paloturvallisuus>



Osakehuoneistorekisteriin siirtäminen

Osakehuoneistorekisteriin siirtyminen

- Jokaisen ennen 2019 rekisteröidyn asoy:n on tullut siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle vuoden 2023 loppuun mennessä
 - ▶ 1.4.2024 mennessä siirron on tehnyt 93 prosenttia taloyhtiöistä
- Osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen, osakkeenomistaja voi hakea omistusoikeutensa rekisteröintiä sähköiseksi ja osakekirjan mitätöintiä
 - ▶ Kun osake luovutetaan ensimmäisen kerran-> 2 kk kuluessa luovutussopimuksesta
 - ▶ Muutoin viimeistään 10 vuoden kuluessa osakeluettelon ylläpidon siirrosta
 - Muutoin yhtiökokoukseen osallistuminen estyy
- Maanmittauslaitos on ruuhkautunut ja omistusten rekisteröinti viivästynyt
- Omistajanvaihdostilanteissa kysymyksiä mm. yhtiökokoukseen osallistumisesta ja äänioikeuden käyttämisestä



Yhtiökokoukseen osallistuminen ja osakeoikeuksien käyttäminen

- Osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (*yhtiökokouksen täsmäytyspäivä*) merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. (6:7)
- Osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12 §:n 1 momentissa tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin (AOYL 2:2).

Omistusrekisteröintien viiveet

- Kuka käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia ns. välitilan aikana?
 - ▶ Äänioikeus yhtiökokouksessa
 - ▶ Muutostyöoikeus
 - Edellisen osakkeenomistajan valtuutus (osakeluetteloon merkitty)
 - ▶ Vastikkeenmaksuvelvollisuus
 - ▶ Omistusoikeuden siirtyminen ratkaiseva





Yhtiökokouksen toimittaminen

- Kutsu toimitetaan osakehuoneistorekisteriin tallennettuun osakkeenomistajan osoitteeseen
- Osakeluettelon siirron yhteydessä yhtiö on ilmoittanut Maanmittauslaitokselle osakkaiden osoitetiedot.
- Jos osakkaan osoitetiedot muuttuvat, postiosoitteen muutos päivittyy lähtökohtaisesti automaattisesti väestötietojärjestelmästä.
 - ▶ Jos osakas haluaa kutsun väestötietojärjestelmästä poikkeavaan postiosoitteeseen tai osakkaan sähköpostiosoite on muuttunut, on osakkaan ilmoitettava muuttuneet osoitetiedot Maanmittauslaitokselle.

<https://www.ukl.fi/ukk-vastauksia-usein-kysyttyihin-kysymyksiin-huoneistotietojarjestelmasta/#824aa762>

Isännöinnin eettiset ohjeet ja Isännöinnin eettinen neuvosto

Isännöinnin eettiset ohjeet

- Uudet isännöinnin eettiset ohjeet voimaan 1.2.2023
 - Korvasivat aiemmat ohjeet ns. hyvä isännöintitapa
- Laadittu ja hyväksytty yhteistyössä Isännöintiliiton, Isännöinnin Auktorisointi ISA Ry:n ja Kiinteistöliiton kanssa
- Eettinen ohjeistus on tarkoitettu koko isännöintialalle.
- Isännöintiliiton jäsenet ja ISA-auktorisoidut isännöintiyrietykset ja isännöitsijät ovat sitoutuneet eettisiin ohjeisiin ja niihin liittyviin valvonta- ja kurinpitomenettelyihin.



Isännöinnin eettinen neuvosto

- Keskuskauppakamarin asettama uusi isännöintitoimialan itsesääntelytoimielin (1.1.2024)
 - ▶ Kokoonpano: Pj, varapj + enint. 6 jäsentä ja varajäsentä
 - ▶ Kiinteistöliitto ja isännöintiliitto nimittävät jäsenistä kumpikin kaksi ja näille varajäsenet
- Korvaa Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n ja Isännöintiliiton valvontamenettelyn
- Lausuu kirjallisesti siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menettänyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti
- Neuvosto voi antaa myös
 - ▶ Ennakkolausuntoja suunnitellun menettelyn eettisten ohjeiden mukaisuudesta
 - ▶ Suosituksia eettisten ohjeiden mukaisista menettelytavoista

Isännöinnin eettinen neuvosto

Kuka voi pyytää lausuntoa?

- Isännöinnin asiakasyhteisö hallituksen päätöksen mukaisesti
- Isännöintiliitto tai sen jäsen
- ISA tai sen auktorisoima toimija
- Kiinteistöliitto, sen jäsenyhdistys tai jäsenyhdistyksen jäsen

Kenen toiminnasta?

- Isännöintiliiton jäsenyritys
- ISA-auktorisoitu toimija (yhteisö ja henkilöisännöitsijä)
- Muu isännöintialan ammattimainen toimija, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita



Isännöinnin eettinen neuvosto

- Ratkaisut suositusluontoisia
 - ▶ Huomautus, varoitus, suosittelee erottamista tai auktorisoinnin peruuttamista
- Käsittelymaksu 375, jota ei palauteta vaikka lausuntopyyntö aiheellinen
- Lausunto lähtökohtaisesti julkinen
 - ▶ Neuvosto voi päättää erityisestä syystä, ettei lausuntoa julkaista
 - ▶ Toimijan nimi julkaistaan vain, mikäli neuvosto suosittelee lausunnossaan varoitusta tai erottamista
 - ▶ Yksityishenkilön nimi julkaistaan erityisestä syystä
- Lisätietoa:
<https://kauppakamari.fi/palvelut/isannoinnin-eettinen-neuvosto/>

Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvonta on jäsentaloyhtiöille maksutonta

Kiinteistöliitto Uusimaan lakineuvonta : ma, ti ja to klo 9-15, ke ja pe klo 10-15

Puh.09 1667 6333



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa





facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



twitter.com/kluusimaa



instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa



[linkedin.com/company/
kiinteistoliittouusimaa](https://linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa)



youtube.com/kiinteistoliitto