

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Asunto Oy Rovaniemen Koivulan hallituksen lausunto asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä.

Asunto Osakeyhtiö Rovaniemen Koivulan hallitus katsoo, että oikeusministeriön asettaman työryhmän mietintö sisältää merkittävän määrän asioita, jotka ovat omiaan sekoittamaan asioita ennemmin kuin selkeyttämään niitä. Esitysluonnoksessa olevaa asunto-osakeyhtiölakiuudistusta ei tule sellaisenaan viedä eteenpäin.

Taloyhtiömme Asunto-osakeyhtiö Rovaniemen Koivula korostaa seuraavia toimenpiteitä asunto-osakeyhtiölain jatkovalmistelussa.

Korkein hallinto-oikeus on tehnyt useita ennakkopäätöksiä, jotka koskevat asuintaloissa tapahtuvaa lyhytvuokrausta. Ennakkopäätökset koskevat sekä asuinkerrostaloja että asuinpientaloja. Yhteistä päätöksille on, että ammattimainen lyhytvuokraus ei kuulu asuinalueelle eikä asuintaloihin. Perusteluna on mm. asemakaavassa määritelty alueen käyttötarkoitus. Voimassa olevien lakien mukaan KHO on katsonut, ettei asukkaiden jatkuva vaihtuminen ja vieraiden henkilöiden oleskelu kodin piiriin kuuluvalla alueella kuulu asumiseen tarkoitetuille alueille. KHO on ratkaisuihinsa jokaisessa sinne edenneessä tapauksessa todennut kyseessä olleen majoitusliiketoiminnasta, ei minkään sorttisesta vuokrauksesta, saatikka asumisesta. Eli ”lyhytvuokraukselle” on saatava määrittelyksi selkeä sisältö (joka poikkeaa majoitusliiketoiminnasta). Lisäksi siihen on kytkettävä rekisteröinti- ja ilmoitusvelvollisuus, jotta rekisterin pitäjällä on tieto jokaisesta asuinhuoneistossa majoittuvasta henkilöstä aivan kuin oikeissa hotelleissa on. Nythän nämä asuinrakennuksissa majoittuvat matkalaiset ”katoavat/haihtuvat ilmaan” kun poistuvat esim. lentokoneesta maahan tullessaan. Asunto-osakeyhtiölakimuutoksen tulee noudattaa KHO:n ennakkopäätösten linjausta kieltämällä ammattimainen lyhytvuokraus asuintaloissa ja asuinalueilla.

Aiemmasta lainvalmistelusta tuttu termeillä kikkailu näyttää tässä mietinnössä jatkuvan: Asuinhuoneistoihin majoittumaan tulevista matkalaisista ja turisteista käytetään nimitystä ”VIERAS”.

Yleensä vieraat ovat ennestään tuttuja ja heidät kutsutaan, eikä heiltä peritä tarjotusta yösiijasta maksua. Lähes poikkeuksesta vieraansa vastaanottava isäntä/isäntäväki on/ovat paikalla koko vieraiden vierailuajan seurustellen vieraiden kanssa omassa kodissaan, eli samassa asunnossa, jossa vieraatkin majoittuvat.

Selkeä termi asuntoon majoittuvista pääasiassa nettialustojen kautta majoituksensa varanneista asunnon haltijalle tuiki tuntemattomista henkilöistä on majoittuja tai asiakas.

2. Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Asunto Oy Rovaniemen Koivula:

ikäli asuinrakennuksissa harjoitettava oman vakituisen asunnon ”lyhytvuokraus” tulee kirjatuksi lakiin, tuo termi tulee määritellä kattavasti siten, että jokaista majoitustapausta ei tarvitse käyttää oikeuden ratkaistavana.

Lisäksi pelastustoimen kannalta on huomioitava, että asuinhuoneistoihin majoittuu usein selvästi suurempi joukko matkalaisia kuin normaali asukkaita.

Laittomaan majoituskäyttöön otetut asuinhuoneistot eivät myöskään täytä majoitukseen tarkoitettujen tilojen turvallisuusvaatimuksia.

Kunnan kaavoitusmonopolia ei tule murtaa. Kaavan merkitys tulee säilyttää pitkäjänteisen kaupunkisuunnittelun mahdollistamiseksi ja ehyen kaupunkirakenteen saavuttamiseksi.

Kaikki käsitteet tulee korjata selkeiksi ja yhtenäisiksi: Lyhytvuokraus, asuminen, luvaton majoittaminen. Käsitteiden on oltava yhtenäisiä muun lainsäädännön kanssa.

Laissa ei saa antaa uusia ristiriitaisia merkityksiä vakiintuneille käsitteille. Esim. vieras -käsitteen venyttäminen sisältämään maksavan majoittujan aseman on harhaanjohtava. Asiakas on monessa yhteydessä selkeä ja ymmärrettävä.

3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Asunto Oy Rovaniemen Koivula:

Lain tulee ensisijaisesti ottaa huomioon asukasosakkaiden perustuslailliset oikeudet.

Luottamuksensuojan tulee erityisesti suojata niitä, jotka käyttävät asuntoa tosiasiallisesti asumiseen.

Taloyhtiön päätöksentekomenettely on muutettava demokraattisemmaksi. Luvaton majoitusliiketoiminta, jota tarkoitushakuisesti lyhytvuokraukseksi kutsutaan sekä muu asuntojen pääkäyttötarkoituksen vastainen käyttö tulee voida kieltää yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä.

Yhtiön oikeus huoneiston, jota käytetään asemakaavan, rakennusluvan sekä yhtiöjärjestyksessä kirjatun käyttötarkoituksen vastaisesti laittomaan majoitusliiketoimintaan, haltuunottoon tulee olla jatkossa itsestäänselvyys.

Eikä tuohon tarvitse esittää minkäänlaisia eikä minkään asteisia häiriötekijöitä, koska majoittajat vaihtuvat muutaman päivän välein. Lisäksi on syytä huomata, että esimerkiksi asuinkerrostalot eivät täytä majoitusliikerakennuksilta vaadittavia turvallisuusominaisuuksia.

8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

-

12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

24. Pääasialliset vaikutukset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitanne vaikutuksista.

Asunto Oy Rovaniemen Koivula:

Vaikutusten arvioinnissa on huomioitava laittoman asuntomajoituksen sosiaaliset, turvallisuus- ja taloudelliset seuraukset asukkaille, asunto-osakeyhtiölle ja kaupunkirakenteelle. Kansainvälisen turvallisuusympäristön heikentyminen on uhka myös taloyhtiöille. Lainlaatijan ei tule avata kotiemme ovia rikollisille, huumausaineiden levittäjille, väkivaltajengeille eikä liioin Suomea vakavasti uhkaaville ulkolaisille erikoisjoukoille ja muille sotavoimille.

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:

-

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

-

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Asunto Oy Rovaniemen Koivula:

Taloyhtiön vastuita ei saa lisätä, vaan vakuutus- ja korvausvastuu on oltava huoneiston haltijalla kuten nykyisessä huoneenvuokralaissa. Asunto-osakeyhtiölle aiheutettujen haittojen osalta majoittajan asiakkaan aiheuttamien haittojen siirtäminen asunto-osakeyhtiön selvitettäväksi ja vastuulle on kohtuuton ja epäasiallinen esitys. Missään muussakaan yhteydessä vastuuta haitoista ja kustannuksista ei yhtä räikeällä tavalla ole siirretty kolmannen osapuolen (asunto-osakeyhtiön) kannettavaksi.

28. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:

-

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistioksi:

-

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:

-

Toratti Seppo
As Oy Rovaniemen Koivula