

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK kiittää mahdollisuudesta lausua asunto-osakeyhtiölain työryhmän mietintöön.

SOK kuuluu S-ryhmään, joka on suomalainen osuustoiminnallinen, 2,6 miljoonan asiakkaan omistama vähittäiskaupan ja palvelualan yritysverkosto. Se koostuu 19 osuuskaupasta ja SOK:sta tytäryhtiöineen. S-ryhmän matkailu- ja ravitsemiskaupalla on lähes 60 hotellia Suomessa ja Tallinnassa sekä noin 450 ravintolaa. Työllistämme matkailu- ja ravitsemisalalla noin 6500 henkilöä ympäri Suomen. Uskomme alan potentiaaliin ja olemmekin viime vuosina investoineet voimakkaasti matkailuun ympäri Suomen. Tavoitteenamme on yhdessä muiden alan toimijoiden kanssa kaksinkertaistaa matkailutoimialan liikevaihto Suomessa.

Tarkastelemme asunto-osakeyhtiölakiin ehdotettuja muutoksia matkailun ja etenkin lyhytvuokrauksen näkökulmasta.

Matkailun edistämisen edellytyksinä on varmistaa suomalaisten keskuudessa matkailun sosiaalinen toimilupa, turvallinen ja odotukset lunastava kokemus matkailijoille sekä kilpailuneutraliteetin takaavat yhteiset pelisäännöt. Kestävälle kasvulle rakentuva matkailu on Suomelle keskeinen vientiala, joka luo työpaikkoja ja verotuloja sekä vahvistaa maan kansainvälistä houkuttelevuutta.

Lyhyt vuokraukseen perustuvan majoitusmuodon alkuperäinen idea on hyvä ja se on tuonut globaalia matkailua yhä vahvemmin kaikkien saataville. Olemme kuitenkin nähneet, kuinka asuntojen lyhyt vuokraus on muuttunut ammattimaiseksi toiminnaksi ja johtanut moniin ongelmiin maailmalla. Tätä kehitystä emme haluaisi nähdä Suomessa.

Lyhyt vuokrauksen yleistyessä korostuu tarve ennaltaehkäistä ja hillintä siitä aiheutuvia ongelmia, joilla on laajoja vaikutuksia koko suomalaisen matkailutoimialan maineeseen niin kotimaisten kuin kansainvälisten matkailijoiden keskuudessa. Valvottu majoitustoiminta on turvallista, eikä aiheuta häiriötä muulle asuin ympäristölle.

Lyhyt vuokraus myös vääristää majoitusalan kilpailuneutraliteetin, koska sitä voidaan harjoittaa ilman hotelleille pakollisia velvoitteita. Hotellit maksavat arvonlisäveroa ja korkeampaa kiinteistö veroa, noudattavat tiukkoja turvallisuus-, esteettö myy s- ja ympäristö- ja terveysturvallisuus määrä yksiä sekä ylläpitävät vastaanotto- ja palveluhenkilöstöä. Tästä seuraa vääristynyt kilpailuasetelma.

Runsaalla ja hallitsemattomalla lyhyt vuokrauksella on myös vaikutuksia alueella asuville ihmisille. Palveluiden ja asumisen hinnat voivat nousta kohtuuttomasti, millä on vaikutusta paikallisten elämään. Niin meille työnantajille kuin matkailualan ammattilaisille toimivat vuokra-asuntomarkkinat ja kohtuuhintaiset asunnot ovat oleellisen tärkeä elementti, mikä vaikuttaa mahdollisuuksiin tarjota ja vastaanottaa työtä erityisesti työn perässä muuttavien osalta.

LYHYTVUOKRAUKSEN KIELTÄMINEN MÄÄRÄENEMMISTÖPÄÄTÖKSELLÄ

Mielestämme AOYL:iin tulisi sisällyttää mahdollisuus muun kuin omassa käytössä olevan asuinhuoneiston lyhyt vuokrauksen kieltämiseen yhtiökokouksen määräenemmistö päätöksellä. Tämä poikkeaa työryhmän ehdotuksesta, sillä tällä kiellolla ei rajoitettaisi omassa käytössä olevan huoneiston vuokraamista, vaan kiello kohdistettaisiin sijoitusasunnoissa tai rental arbitrage -mallilla lyhyt vuokrattaviin kohteisiin, jotka systemaattisena toimintana aiheuttavat laajempia vaikutuksia asunto-osakeyhtiöissä ja kokonaisilla asuinalueilla.

Asunto-osakeyhtiön keskeisenä tarkoituksena on osakkeenomistajien asumisen järjestäminen. Jos osakkaista selkeä enemmistö haluaa kieltää majoitustoiminnan, tulisi heidän pystyä se tekemään ilman byrokraattista prosessia yhtiöjärjestyksen avaamisesta. Monien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset on laadittu kauan ennen lyhyt vuokraus ilmiön yleistymistä, jolloin yhtiöjärjestyksessä ei ole soveltuvia menetelmiä lyhyt vuokraustoiminnan sääntelyyn.

SOK:n ehdotus muun kuin omassa käytössä olevan huoneiston lyhytvuokrauksen kieltämisestä kaventaisi omaisuudensuojaa vähemmän työryhmän ehdotukseen nähden.

HALTUUNOTTO

SOK pitää hyvänä merkittäviä lisäkustannuksia tai haittaa taloyhtiölle aiheuttavan lyhytvuokrauksen lisäämistä huoneiston haltuunottooperusteeksi. Tämä ei ole kuitenkaan riittävä toimi, sillä haltuunotto prosessit ovat asunto-osakeyhtiölle käytännössä hyvin vaikeita, kalliita ja pitkiä, minkä vuoksi jopa kolme vuotta kestävään prosessiin ryhtymiselle on korkea kynnyks. Mikäli asunto-osakeyhtiön hallituksen ja yhtiökokouksen määräämät varoitukset ja asunnon haltuunottoilmoitus eivät toimi, etenee asia käräjäoikeuteen, josta haetaan ulosoton suorittamaa häätötuomiota. Osakkaalla on mahdollisuus riitauttaa päätös, jolloin käsittely jatkuu oikeusasteissa.

VAHINGONKORVAUS

SOK kannattaa työryhmän ehdotusta vahingonkorvaussääntelyn selkeyttämisestä.

YHTIÖN JA OSAKKEENOMISTAJIEN TIETOJENSAANTI LYHYTVUOKRAUKSESTA

AOYL:iin tulisi sisällyttää työryhmän ehdotus lyhytvuokraustietojen luovuttamisesta. Hallituksen tulisi toimeenpanna EU:n asetuksen mukainen rekisteri toiminnan valvomiseksi ja tilastoimiseksi. Asunto-osakeyhtiöillä tulee vähintään olla oikeus saada rekisteriin kerätyt tiedot asunto-osakeyhtiössä sijaitsevista majoituskohteista, majoittujien sallittu enimmäismäärä sekä majoittajan henkilöllisyys ja yhteystiedot. Yhtiön tulisi myös saada tiedot kussakin huoneistossa majoittuvien lukumäärästä, sillä osassa asunto-osakeyhtiöitä vesimaksujen maksuperusteena on henkilömäärä. Jatkuva majoituskäytössä olevissa, pienissäkin asunnoissa, voi jatkuvasti majoittua tavanomaiseen asumiseen nähden useampi henkilö, millä on merkitystä vesimaksujen määräytymiseen.

Lyhytvuokraustoimija voi olla osakkaan lisäksi huoneiston vuokraaja tai jopa jälleenvuokraaja, jolloin yhtiön voi olla vaikea tavoittaa varsinaista toiminnanharjoittajaa. Ongelmien välttämiseksi on tärkeää, että asunto-osakeyhtiön johto voi tiedottaa lyhytvuokraustoimijaa yhtiön käytännöistä.

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:

-

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 arvioitane vaikutuksista.

-

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:

-

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:

-

