

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

Lakiesitys heikentää asukkaiden oikeuksia ja tekee taloyhtiöistä vastuun kantajia.

Lakiesitys siirtää kohtuuttomasti vastuuta taloyhtiöille, vaikeuttaa häiriöiden hoitamista ja polkee asukkaiden oikeutta rauhalliseen asumiseen. Lyhytvuokraajan etu menee asukkaan edelle.

Lakiesityksen suurin ongelma on, että se antaa lyhytvuokraajille (osakkaille, jotka pyörittävät majoitustoimintaa) liian suuren vallan muiden asukkaiden kustannuksella. Kukaan ei tiedä, mitä lyhytvuokraus tai asuminen tarkalleen tarkoittaa, kun ne jätetään määrittelemättä. Tämä johtaa jatkuviin riitoihin ja epäselvyyksiin.

Asumisen periaatteet sivuutetaan. Esitys antaa luvan ohittaa taloyhtiön säännöt ja kunnan kaavamääräykset. Käytännössä asunto saa muuttua hotelliksi, vaikka se on tarkoitettu kodiksi.

Asukasosakkaiden oikeus rauhalliseen elämään ja turvalliseen ympäristöön jää lyhytvuokraajan rahanansaintamahdollisuuden varjoon.

Esitys tekee taloyhtiöstä vastuullisen osapuolen, vaikka sille ei anneta työkaluja vastuun hoitamiseen.

Taloyhtiö vastaa vieraiden aiheuttamista sotkuista, joutuu vastuuseen vahinkojen selvittelystä ja korvaamisesta, vaikka ne olisi aiheuttanut lyhytaikainen majoittuja, jota yhtiö ei edes tunne.

Taloyhtiöllä ei ole mahdollisuutta tietää, kuka asunnossa majoittuu. Tällöin on mahdotonta puuttua häiriöihin tai toimia hätätilanteissa (esim. tulipalo). Vaikka lyhytvuokraus kuluttaa kiinteistöä

enemmän (siivous, kulumat, hallinnointi), yhtiö ei voi periä lyhyt vuokraajilta korkeampaa vastiketta. Nämä kulut lankeavat kaikkien asukkaiden maksettavaksi.

Tämä lakiesitys on suoraan asukasosakkaiden oikeusturvaa heikentävä. Se siirtää taloudellisen riskin ja hallinnollisen taakan asukkaille, samalla kun se vaikeuttaa yhtiön hallintoa ja turvallisuuden ylläpitoa. Mielestämme esitystä olisi korjattava niin, että asuminen ja asukkaiden rauha asetetaan etusijalle majoitustoimintaan nähden.

As Oy Rovajousi 1 asukkaat / osakkaat

Sanna Hoisko

Matti Luiro

Aulikki Heino

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:

-

