

Asia: VN/25642/2023

## **Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö**

### **1. Yleiset kommentit**

**Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä**

SATO on Suomen suurimpia vuokranantajia. SATOlla on noin 26 000 asuntoa ja lähes 44 000 asukasta pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Olemme olleet suomalaisen asumisen asiantuntijoita jo 85 vuotta. Rakennutamme ja peruskorjaamme vuokra-asuntoja ja tavoitteenamme on, että asiakkaamme voivat elää niissä huoletonta, itsensä näköistä elämää. Kannustamme asukkaitamme tekemään fiksua ja vastuullisia valintoja arjessaan ja toimimme itse esimerkkinä. Olemme sitoutuneet kunnostamaan, korjaamaan ja luomaan uutta: kodikkaita ja turvallisia pihapiirejä sekä naapurustoja.

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistaminen on tarpeen, ja erityisesti asumishäiriöihin puuttumisen tehostaminen on tärkeää.

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

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta**

SATO katsoo, että on perusteltua, että rakennusoikeudellinen ja yhtiöoikeudellinen sääntely pidetään erillään ja asunto-osakeyhtiönlain puolella on kuitenkin vakavissa lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyvissä häiriötilanteissa mahdollista edetä huoneiston hallintaanottoon. Tämä toisaalta olisi mahdollista myös olemassa olevien hallintaanottooperusteiden myötä ja tähän toisi apua myös ehdotettu uusi peruste: ”5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy.” Tärkeää on, ettei asunto-osakeyhtiölaissa lähdetä suoraan rajoittamaan lyhytaikaista vuokrausta.

Kokonaisuuteen liittyy myös osakkaan vahingonkorvauspykälään ehdotettu lisäys siitä, että mikäli osakas on antanut huoneiston toisen käytettäväksi, tulee osakkaan antaa huoneiston käyttäjää koskevia tietoja yhtiölle vahingon selvittämiseksi ja vahingonkorvauksen vaatimiseksi huoneiston

käyttäjältä. SATO huomauttaa, että vuokranantajaosakkaat osallistuvat jo nykyiselläänkin mahdollisten vahinkojen selvittämiseen. Annettavien tietojen tulisi rajoittua niihin tietoihin, joita vuokranantajalla on vuokralaisestaan jo olemassa ja joita on pidettävä välttämättöminä asian selvittämisen osalta. SATO huomauttaa lisäksi, että säännöksellä ei tule laajentaa osakkaan vahingonkorvausvastuuta vuokralaisen aiheuttamista vahingoista. Vaikka vuokranantajaosakas tekisikin huolellista vuokralaisvalintaa, voi vahinkoja silti tapahtua, eikä tämä voi johtaa osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuseen vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta.

### 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:**

Häiriötilanteiden ja muiden asukkaiden asumisrauhan turvaamiseksi on tärkeää, että asumishäiriöihin voidaan puuttua entistä tehokkaammin. SATO pitää hyvänä sitä, että hallintaanottoperusteisiin lisätään ehdotettu uusi kohta (5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy).

SATO painottaa, että häiriötilanteisiin puuttumisen helpottamiseksi tulisi mahdollistaa asunto-osakeyhtiön sekä vuokranantajan mahdollisuuksia saada tietoja huoneistoon tehdystä hälytyskäynnistä, mikäli käynti liittyy asumishäiriöihin. Kts. kohta 28.

## 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:**

SATO katsoo, että sinänsä tavoite tämän osalta on hyvä. Olisi kuitenkin tärkeää varmistaa, että tällaisten muussa kuin yhtiön omistuksessa olevassa rakennuksessa tai kiinteistöllä sijaitsevien autopaikkojen ehdot ja rajoitukset käyvät ilmi mahdollisimman ymmärrettävällä tavalla. Huomiota tulisi kiinnittää kokonaisuudessaan siihen, kuinka selkeä ja ymmärrettävä kokonaisuudesta tulisi, jotta myös osakkeenostaja ymmärtää mistä on kysymys.

SATO katsoo, että jatkovalmistelussa olisi hyvä käydä selkeästi läpi vielä esimerkiksi seuraavia tilanteita:

- Mitä, jos autopaikkajärjestelyyn liittyvää oikeutta muutetaan tai se lakkaa?
- Mitä, jos osakkeisiin liittyy erityisiä vastuita tai velkoja ja osakkeet lunastetaan yhtiölle?
- Miten mahdollinen lunastusmenettely viedään yhtiössä läpi?

## 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:**

SATO kannattaa ehdotusta. Asunto-osakeyhtiöiden hallinnossa tämä on aiheuttanut pohdintaa siltä osin, voiko osakkaalle antaa raporttia ja ehkä joissain tapauksissa on myös saatettu jättää tietoja antamatta osakkaalle. Ehdotus parantaa huomattavasti osakkaan tiedonsaantioikeutta.

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

**Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:**

SATO kannattaa ehdotusta. SATO korostaa kuitenkin, että AHVL:iin ehdotettu vastaava säännös pitää sisällään erilaisen määräajan. Tässä yhteydessä tulisikin siis pohtia, onko perusteltua, että nämä määräajat eroavat toisistaan. Kuukauden määräaikaa kaikissa tilanteissa voidaan pitää perustellumpana kuin AHVL:iin ehdotettua yhden kuukauden tai kuuden kuukauden (jos ilmoitusta ei ole saatu toimitettua tiedoksi) määräaikaa.

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:**

Tupakointi:

SATO kiinnitti tässä kohtaa huomiota erityisesti siihen, miten tupakoinnin osalta asiaa on perusteltu mietinnössä. Mietinnössä mainitaan, että ei ole syytä asettaa asumismuotoja eri asemaan. Kuitenkin AHVL:n uudistuksessa on ehdotettu säädettäväksi, että tupakointi on kielletty huoneiston

sisätiloissa, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa. Tätä AHVL:n ehdotusta on laajasti pidetty hyvänä. Samassa kiinteistössä saattaa olla vuokralaisia, joiden osalta tupakointikielto tulee jatkossa suoraan laista ja naapurissa osakas saattaa kuitenkin tupakoida parvekkeella tai huoneistossa. Tämä saattaa aiheuttaa naapurisopuun säröjä. On ymmärrettävää, että huoneistossa vuokralla oleminen ja huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaminen eroavat toisistaan, mutta olisi silti toivottavaa, että tupakoinnin kieltäminen olisi mahdollista esim. yhtiöjärjestyksessä enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksellä.

Sähköinen tiedoksianto:

SATO pitää hyvänä sitä, että tiedoksiannoille mahdollistetaan vastaavanlainen sähköisen tiedoksiannon vaihtoehto kuin AHVL:n mietinnössä. SATO painottaa kuitenkin, että sähköisestä tiedoksiannosta ja heräteviestistä on vuokrasuhteessa helpompi sopia kuin asunto-osakeyhtiössä. Ehdotus sinällään on hyvä sen osalta, että tällaisena voitaisiin pitää osakehuoneistorekisteriin ilmoitettua sähköpostiosoitetta yhtiökokouskutsua varten. On kuitenkin osakkaita, jotka eivät sähköpostiosoitettaan ole ilmoittanut lainkaan. Olisi lisäksi hyvä huomioda myös se, miten tiedoksianto osakkaan vuokralaiselle toimisi. Osakas on voinut vuokralaisensa kanssa sopia sähköisestä tiedoksiannon tavasta vuokrasopimuksessa. Onko näitä yhteystietoja mahdollista käyttää kolmannen tahon tiedoksiantoihin? Tietosuojasystäkin tällaisten tietojen luovuttamisesta asunto-osakeyhtiölle tulisi olla erityisen tarkkana.

## 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:**

SATO kannattaa erillistä lainvalmistelua ja selvitystä asiasta. Asunto-osakeyhtiön ja myös vuokranantajan olisi erityisen tärkeää saada asumishäiriöiden osalta näitä tietoja. Mikäli tietojen saannin edellytykseksi tulee esimerkiksi kohtuullinen asiakasmaksu, ei se liene asunto-osakeyhtiön tai vuokranantajan näkökulmasta kynnyskysymys. Tärkeintä olisi, että tietoja olisi mahdollista saada, jos tilanne sen vaatii. Tapaukset, joissa esim. naapurit eivät uskalla häiriöistä ilmoittaa tai eivät uskalla mahdollisessa oikeudenkäynnissä lähteä todistamaan, ovat kuitenkin tapauksina yksittäisiä eikä näitä tietoja joka kerta automaattisesti tarvita. Toivottavaa toki on, ettei esimerkiksi tuomioistuimien edellyttä jatkossa osana näyttöä myös näitä tietoja, jos on käytössä muutakin näyttöä häiriöistä. Selvitys- ja valmistelutyö tämän osalta tulisi käynnistää kiireellisesti.

## 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:**

-

Lithenius Laura  
Sato-Asunnot Oy, 1471718-4