

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Suomen Yrittäjät kiittää mahdollisuudesta lausua asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä ("työryhmämietintö").

Työryhmämietintöön sisältyy ehdotuksia, jotka liittyvät mm. lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytyksiin ja mahdollisten haittojen vähentämiseen, taloyhtiöiden hallittuun alasajoon sekä sähköautojen latauspisteiden asentamiseen taloyhtiöissä.

Ehdotuksilla on suoria ja epäsuoria vaikutuksia myös pk-yrityksiin ja yksityisiin elinkeinonharjoittajiin. Pidämme tärkeänä, että sääntelyä kehitettäessä otetaan huomioon myös pienyritysten toimintaedellytykset sekä yksityishenkilöiden oikeus elinkeinotoimintaan.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Lyhyt vuokraustoiminta on osa suomalaista pienyrittäjyyttä, matkailualaa ja paikallistaloutta. Lyhyt vuokraus tarjoaa matalan kynnyksen mahdollisuuden itsensä työllistämiseen ja tukee majoitustarjonnan monipuolistumista erityisesti alueilla ja aikoina, jolloin majoituskapasiteetti on muutoin rajallinen. Lyhyt vuokraustoiminta voi tukea myös muiden alueellisesti tarjottavien palvelujen kehitystä ja siten myös alueellista elinvoimaa.

Sääntelyssä tulee kuitenkin huolehtia reilun kilpailun ja yhdenvertaisten pelisääntöjen toteutumisesta. Satunnaista ja pienimuotoista vuokrausta ei tule ylisäännellä, mutta toiminnasta mahdollisesti aiheutuviin haittoihin tulee puuttua riittävällä sääntelyllä.

Lyhyt vuokraustoiminnan mahdolliset haitat liittyvät usein asumisrauhaan ja turvallisuuteen ja kohdistuvat siten ensisijaisesti asukasyhteisöön ja taloyhtiöihin, joissa lyhyt vuokrausta harjoitetaan.

Suomen Yrittäjät pitää myönteisenä työryhmämietinnön ehdotusta, jolla selkeytetään oikeustilaa lyhyt vuokrauksen osalta ja lisätään keinoja haittoihin puuttumiseen. Katsomme, että ehdotetut muutokset 8 luvun 1-4 § ja 24 luvun 4 § lisäävät sääntelyn ennakoitavuutta, selkeyttävät vuokranantajan vastuita ja toisaalta taloyhtiön toimi- ja päätösvaltaa puuttua häiriötilanteisiin ja ovat tavoitteisiin nähden oikeasuhtaisia.

Laajasti tarkastellen lyhyt vuokrauksella voi olla myös vaikutuksia paikallisyhteisöihin, asumisen saatavuuteen ja majoituspalveluiden tarjontaan. Mahdolliset haitat ilmenevät yleensä paikallisesti, joten niihin on perusteltua myös vastata pääsääntöisesti paikallisin ja kohdennetuin ratkaisuin.

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:

Suomen Yrittäjät pitää tervetulleina työryhmämietinnön ehdotuksia, joilla sujuvoitetaan asunto-osakeyhtiöiden hallittua alasajoa tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiöllä ei ole edellytyksiä jatkaa toimintaansa. Erityisesti syrjäseuduilla asuntojen arvojen lasku, korjauskustannusten nousu ja rahoituksen kallistuminen voivat johtaa tilanteisiin, joissa asunto-osakeyhtiöön kohdistuva maksutaakka ylittää taloyhtiön ja osakkaiden maksukyvyyn. Nykyinen lainsäädäntö ei aina tarjoa riittävän selkeitä menettelyjä tällaisten tilanteiden hallittuun ja riittävän varhaiseen ratkaisemiseen. Päätöksenteon ja sitä koskevien oikeusvaikutusten viivästymisellä on kielteisiä vaikutuksia osakkaiden talouteen ja velkojen oikeuksiin sekä myös laajemmin luottomarkkinoihin.

Suomen Yrittäjät katsoo, että työryhmän ehdotukset AOYL 6 luvun 38-39 § muuttamiseksi ovat asianmukaisia osakkeenomistajien oikeussuojan kannalta. Niin ikään asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevat muutokset AOYL 22 luvun 25 § selkeyttävät osakkeenomistajien asemaa ja edesauttavat asunto-osakeyhtiön hallittua alasajoa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Yrittäjät katsoo, että työryhmän ehdotukset AOYL 6 luvun 38-39 § muuttamiseksi ovat asianmukaisia osakkeenomistajien oikeussuojan kannalta. Niin ikään asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevat muutokset AOYL 22 luvun 25 § selkeyttävät osakkeenomistajien asemaa ja edesauttavat asunto-osakeyhtiön hallittua alasajoa

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Katsomme, että ehdotetut muutokset 8 luvun 1-4 § ja 24 luvun 4 § lisäävät sääntelyn ennakoitavuutta, selkeyttävät vuokranantajan vastuita ja toisaalta taloyhtiön toimi- ja päätösvaltaa puuttua häiriötilanteisiin ja ovat tavoitteisiin nähden oikeasuhtaisia.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Yrittäjät kannattaa sääntelytoimia, joilla voidaan edesauttaa henkilöliikenteen sähköistämistä. Ehdotetut muutokset AOYL 6 luvun 32-33 ja 35 § luovat nykyistä paremmat lähtökohdat sähkölatauspisteiden toteuttamiselle asunto-osakeyhtiöissä ja siten osaltaan tukevat myös henkilöliikenteen sähköistymistä. Suomen Yrittäjät pitävät työryhmämietinnön ehdotuksia näiltä osin kannatettavina.

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:

Suomen Yrittäjät pitää työryhmämietinnön ehdotuksia yleisesti hyvin valmisteltuina, eikä siten näe niissä huomautettavaa.

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:

-

Turunen Antti
Suomen Yrittäjät ry