

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

EK suhtautuu myönteisesti ehdotuksiin, joiden tavoitteena on parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta johtuviin häiriöihin. Lyhytvuokrauksen kasvu on tuonut mukanaan uusia haasteita, jotka vaikuttavat asumisviihtyvyyteen ja taloyhtiöiden sisäiseen järjestykseen. Sääntelyn täsmentäminen hallintaanoton edellytysten osalta on perusteltua, jotta yhtiöt voivat reagoida tehokkaasti toistuviin ongelmatilanteisiin.

EK pitää tärkeänä, että osakkeenomistajien oikeudet ja yhteisön toimivuus pyritään sovittamaan yhteen selkeiden pelisääntöjen avulla. Ehdotetut muutokset tukevat myös hallitusohjelman linjauksia, joiden mukaan lyhytaikainen vuokraus on mahdollista toteuttaa hallitusti ja kohtuullisin reunaehdoin.

Lisäksi EK näkee myönteisenä sen, että mietinnössä on huomioitu rakentamislainsäädännön kehityssuunta. Tämä edistää sääntelyn yhtenäisyyttä ja mahdollistaa paikallisten erityispiirteiden huomioon ottamisen asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

EK pitää perusteltuna esitystä, jonka tavoitteena on parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia puuttua lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta johtuviin häiriöihin. On tärkeää, että sääntely tukee sekä asumisviihtyvyyttä että reilua kilpailua majoitusmarkkinalla. Varausalustojen kautta kalustettuja asuntoja matkailijoille tarjoavat toimivat saavat perusteetonta kilpailuetua, koska ne eivät maksa toiminnastaan arvonlisäveroa eivätkä noudata majoitustoiminnan sääntelyä, eli mm. majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa, terveydensuojelulaissa, pelastuslaissa sekä kaavassa ja rakentamisluvassa asetettuja velvoitteita. Rakentamislainsäädännön ja asunto-osakeyhtiölain erillinen tarkastelu on tarkoituksenmukaista, sillä ne palvelevat eri sääntelytarpeita.

Huoneiston hallintaanottoon liittyvät ehdotukset ovat pääosin perusteltuja. Esitetty muotoilu, joka edellyttää todennettavia ja toistuvia häiriöitä, on lähtökohtaisesti onnistunut ja tukee oikeasuhtaista sääntelyä, mutta hallintaanoton perusteen arviointi voi kuitenkin olla ongelmallista käytännössä, koska häiriötä voivat aiheuttaa useat eri majoittajat kukin lyhyellä aikajänteellä. Katsomme, että hallintaanoton perusteita tulisi vielä pohtia ja tarkentaa asian jatkovalmistelussa.

Ehdotus osakkaan velvollisuudesta osallistua vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen selvittämiseen on niin ikään tarpeellinen täsmennys, joka vahvistaa vakiintunutta käytäntöä ja soveltuu sekä lyhyempiin vuokrasuhteisiin että pitkäaikaiseen vuokraukseen.

Osakkeenomistajan vastuun ja tietojen keruun laajuuden osalta tulisi pohtia vielä tarpeellisten edellytysten kirjaamista lain tasolle. Osakkeenomistajan vastuun lisäämisen edellytysten tulee ilmetä selkeästi laista.

Katsomme lisäksi, että ehdotetut lainmuutokset eivät kaikilta osin ole riittävän tehokkaita ja toimivia käytännön tasolla lyhytvuokrauksesta mahdollisesti aiheutuvien lukuisten ongelmien ja haasteiden vähentämiseksi tai poistamiseksi. Olisi tärkeää vielä jatkovalmistelussa arvioida lainsäädäntöön otettavien lyhytvuokrausta linjaavien velvoitteiden ja vastuiden mitoitusta ja toimivuutta ja harkita vaihtoehtoja, jotka varmistaisivat osakkeenomistajien ja taloyhtiöiden intressien suojaamisen tehokkaasti. Asiaa koskevia haasteita on käsitelty EK:n jäsenliiton Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:n lausunnossa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus on kannatettava. Ehdotettu päätöksenteon enemmistövaatimus toimii keinona suojata osakkeenomistajia tilanteissa, joissa hankittaviin osakkeisiin liittyy maksamattomia vastikkeita tai yhtiölainavelvoitteita. Sen avulla voidaan ehkäistä yllättäviä taloudellisia vaikutuksia, jotka voisivat muuten kohdistua muihin osakkaisiin.

Vaihtoehdoista parhaimmalta vaikuttaisi nopeasti pohtien vaihtoehto 2, jossa omien osakkeiden vastikkeeton hankinta sisällytettäisiin asunto-osakeyhtiölain 18 luvun soveltamisalaan ja päätöksentekoon sovellettaisiin määräenemmistöä tilanteissa, joissa hankinnalla voi olla vaikutusta muiden osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuuteen. Tämä lähestymistapa parantaisi sääntelyn läpinäkyvyyttä ja varmistaisi, että osakkaat voivat arvioida päätöksen taloudellisia vaikutuksia ennen päätöksentekoa. Samalla se säilyttäisi mahdollisuuden yksinkertaiseen enemmistöpäätökseen aidosti vastikkeettomissa tilanteissa, mikä tukisi joustavaa ja tarkoituksenmukaista päätöksentekoa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus on kannatettava ja perusteltu. Muutos sujuvoittaa käyttötarkoituksen muuttamista.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

EK pitää työryhmän ehdotusta onnistuneena, sillä se tarjoaa toimivan ratkaisun yhtiön hallittuun lopettamiseen. Kun yhtiön jatkaminen aiheuttaa osakkaille merkittävää haittaa, on perusteltua keventää selvitystilaan ja omaisuuden luovuttamiseen liittyviä vaatimuksia. Samalla määräenemmistön edellyttäminen päätöksenteossa toimii tärkeänä turvamekanismina niille osakkaille, jotka vastustavat selvitysmenettelyn käynnistämistä.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

EK pitää työryhmän ehdotusta perusteltuna. Konkurssin oikeusvaikutuksia koskevat linjaukset selkeyttävät sääntelyä ja tukevat oikeusvarmuutta. Kuukauden siirtymäaika ennen osakkeenomistajan hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden päättymistä on käytännössä toimiva ratkaisu, sillä konkurssipesän haltuunotto vie pesänhoitajalta aikaa, ja ammattivelkojat voivat hyväksyä tämän aikarajan.

Erillistä sääntelyä osakkeenomistajan asumisesta konkurssin jälkeen ei ole tarpeen laatia. Usein huoneiston käyttö konkurssimenettelyn aikana palvelee myös pesän etua, sillä se voi tuottaa tuloja ja helpottaa kiinteistön kunnossapidon tarpeiden tunnistamista.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotukset ovat kannatettavia. Katsomme, että huoneiston omistajan oikeusturva toteutuu huoneiston hallintaan ottamisen melko korkealla soveltamiskynnyksellä.

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:

Kannatettava ehdotus.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotetut muutokset selkeyttävät nykytilannetta ja ovat perusteltuja ja kannatettavia.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Kannatettava ehdotus.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Katsomme, että kyseinen säännös on tarpeeton ja edustaa sääntelyä, joka menee liiallisen yksityiskohtaisuuden puolelle. Asunto-osakeyhtiölakia ei tulisi kuormittaa erillisellä määräyksellä vesimittarien vikaantumisen varalta, sillä tilanteissa, joissa kulutusta ei voida mitata, vastike määräytyy joka tapauksessa lain 3 luvun 4 §:n yleissäännön mukaisesti. Tämä pääsääntö kattaa jo sisällöltään sen, mitä ehdotetulla uudella säännöksellä tavoitellaan.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatettava ehdotus.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatettava ehdotus.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Perusteltu muutosehdotus.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatettavia ehdotuksia.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotusta voidaan pitää perusteltuna, mutta AOYL 6:32 §:n sanamuoto kaipaa täsmennystä. Mietinnön mukaan säännöstä sovellettaisiin vain uudistuksesta johtuviin merkittäviin kunnossapitokustannuksiin, mutta tämä ei käy ilmi pykälän nykyisestä sanamuodosta. Ilman tarkennusta säännös voisi ulottua myös vähäisiin kustannuksiin, mikä ei ole tarkoituksenmukaista. Jatkovalmistelussa pykälän rajausta on syytä tehdä selkeämmäksi.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus tehostaa osakkeenomistajan tiedonsaantia ja on kannatettava.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Työryhmän ehdotusta voidaan pitää kannatettavana. Jatkovalmistelussa on kuitenkin perusteltua tarkastella tarkemmin tilanteita, joissa huoneistossa saattaa olla muun kuin vähäarvoisen tai arvottoman omaisuuden osalta epäselvyyttä omistajuudesta. Tällöin on tärkeää varmistaa, että omaisuuden todellisen omistajan oikeusturva toteutuu asianmukaisesti.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatettava ehdotus.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus on kannatettava.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus on kannatettava.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatettava ehdotus.

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.

Viittaamme edellä kohdassa 2 esiin nostettuihin tarpeisiin arvioida ja selvittää tarkemmin lyhyt vuokraukseen liittyviä haasteita ja toimivia keinoja niiden ratkaisemiseksi.

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:

Asiaa on syytä selvittää erillisessä lainsäädäntöhankkeessa. Hankkeen valmistelu olisi hyvä aloittaa mahdollisimman pian, jo tällä hallituskaudella.

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:

Työryhmän pohdinta isännöinnin kokonaisvaltaisesta oikeudellisesta tarkastelusta jatkossa on kannatettava ajatus.

Ylänen Hannu
Elinkeinoelämän keskusliitto EK