

Asia: VN/25642/2023

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

### **1. Yleiset kommentit**

#### **Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä**

Hiisi Experience Group Oy on sekä kalustetuissa asunnoissa lyhyt vuokrausta, että hotelleissa ja hostelleissa majoitustoimintaa, harjoittava perheyryitys. Toimimme ammattimaisesti ja vastuullisesti, noudattaen sekä taloyhtiöiden järjestyssääntöjä, että KAT Ry:n (Kalustettujen asuntojen toimijat) eettisiä ohjeita.

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

#### **Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta**

Oikeusministeriön työryhmän ehdottamat uudet säädökset selkeyttäisivät monia lyhyt vuokraukseen liittyviä

pulmatilannetta taloyhtiöissä.

Toivomme, että lyhyt vuokrauksen käsite määritellään asunto-osakeyhtiölaissa tai siinä viitataan rakentamislain tulevaan määritelmään, jotta tulkintaerimielisyyksiltä vältytään.

Ehdotuksen mukaan huoneiston hallintaan otto olisi jatkossa mahdollista, jos lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu taloyhtiölle, asuinkäytöstä poikkeavia ja merkittäviä lisäkustannuksia tai haittaa. Täsmennys on merkittävä, koska nykyisessä laissa ei ole nimenomaista lyhyt vuokrausta koskevaa säännöstä, ja hallintaan oton perusteiden soveltaminen on ollut osin tulkinnanvaraista. On kannatettavaa, että taloyhtiö voisi puuttua lyhyt vuokraukseen, jos siitä aiheutuu todellisia ja konkreettisia kielteisiä vaikutuksia.

Hallintaan oton kynnys tulee kuitenkin säilyttää korkeana omaisuuden suojan turvaamiseksi.

Ehdotuksen mukaan osakkaalla olisi oikeus saada taloyhtiöltä viipymättä esimerkiksi vahinkoraportteja ja kirjallisia häiriöilmoituksia. Tämä olisi merkittävä helpotus häiriötilanteiden

selvittämiseen ja mahdollistaisi tarvittavat toimenpiteet riittävällä näytöllä. Ehdotettu lisäys osakkaan velvollisuudesta auttaa taloyhtiötä vahingonkorvauksen vaatimisessa vuokralaiselta, esimerkiksi luovuttamalla vuokralaisen yhteystiedot taloyhtiölle. Tämä parantaisi ylipäättään osakkaan mahdollisuutta kuulla ja vaikuttaa häiriötilanteisiin ja lisäisi taloyhtiön ja osakkaan välistä vuorovaikutusta.

Tavoitteessa on myös huomioitu, että suurin osa lyhytvuokrasuhteista sujuu täysin ongelmitta, ja osakkaan oikeus vapaasti vuokrata asuntoaan on tärkeää.

Korostamme, että tulevan sääntelyn tulee olla selkeää, rajattua ja yhdenmukaista suhteessa rakentamis- ja alueidenkäyttölakeihin. On erittäin tärkeää, että rakentamis-, alueidenkäyttö- ja asunto osakeyhtiölainsäädäntö sovitetaan yhteen, jotta vältytään ristiriidoilta eri lainsäädäntöjen kesken. Näemme kuitenkin erillisyyden rakentamisoikeudellisen ja asunto-osakeyhtiöoikeudellisen sääntelyn välillä perusteltuna ja säilyttämisen arvoisena.

### 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 arvioitanne 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:

-

Lapveteläinen Ari  
Hiisi Experience Group Oy