

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) kiittää mahdollisuudesta antaa lausuma. SKVL pitää mietinnön ehdotuksia pääosin hyvinä ja kannatettavina.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

SKVL katsoo, että tarve lyhytvuokrausta koskevalle sääntelylle on olemassa. Työryhmän esitys ei kuitenkaan ole riittävä selkeä eikä se tule sellaisenaan ratkaisemaan arviointia siitä, onko huoneisto sen käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä vai ei.

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:

Lunastushinnan maksaminen

SKVL yhtyy Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n (KVKL) lausunnossaan nostamaan tarpeeseen lisätä lunastusmenettelyyn mahdollisuus poiketa lunastajan suostumuksella lunastushinnan maksamisen edellytyksestä koskien panttausmerkintöjen poistamista. Sen lisäksi, mitä KVKL kertoo lausumassaan mahdollisesti syntyvistä ongelmista panttausmerkinnän poistamisessa osamaksukaupoissa voi vastaava pattitilanne syntyä tilanteissa, joissa ostaja ottaa lainan kauppahinnan maksamiseksi. Pankki ei välttämättä suostu vapauttamaan panttausta ennen kuin lunastushinta on maksettu pankin osoittamalle tilille. Jos yhtiö ei saa tässä tilanteessa siirtää lunastushintaa pankille edes lunastajan suostumuksella, lunastusmenettely pysähtyy.

Vastuut ja velvollisuudet lunastusmenettelyssä

SKVL viittaa KVKL:n lausumassaan tuomaan tarpeeseen kirjata lainsäädäntöön, että mahdollisen lunastustilaisuuden järjestäminen on yhtiön vastuulla.

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 kiinteistöosaakeyhtiön 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. Häätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa häätäkeskusjärjestelmän 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:

SKVL kannattaa työryhmän esittämiä muutoksia seuraavin tarkennuksin. Viitaten Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n lausumaan myös SKVL katsoo, että asetuksen 6 pykälän 5 kohdassa on syytä viitata uudiskohteen sijaan asuntokauppalain säännöksiin. Rakentamisajan jälkeisen vakuuden ja suorituskyvyttömyysvakuuden olemassaolo ja tieto siitä, onko vakuuksia mahdollisesti käytetty ja kuinka suurelta osin, on tarpeen myös käytetyn asunnon kaupassa silloin, kun kohdetta myydään uudelleen rakentamisajan päättymisen jälkeen vakuuksien voimassa ollessa. Myös tieto vakuuden puuttumisesta on olennainen käytetyn asunnon kaupassa.

Viitaten Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n lausumaan SKVL katsoo myös seuraavat lisäykset asetukseen tarpeellisiksi:

Tiedot ns. valinnaisesta vuokratontista: Silloin kun yhtiö sijaitsee niin sanotulla valinnaisella vuokratontilla, isännöitsijäntodistukseen tulisi merkitä tieto lunastushinnasta, minkä ajankohdan mukaisesti lunastushinta on laskettu, lunastukseen liittyvät muut kustannukset, lunastushinnan korotus- ja muut ehdot sekä mahdolliset lunastusajankohdat.

Viimeisimmän yhtiökokouksen pöytäkirja: On mahdollista, että pöytäkirjasta ilmenee sellaisia kaupasta päättämisen kannalta merkityksellisiä tietoja, joita ei kuitenkaan ole kirjattu isännöitsijäntodistukseen. Yhtiökokouspöytäkirjojen saamisessa kohteen myyntiä varten on ilmennyt käytännössä haasteita. Isännöitsijäntodistuksen liitteisiin olisikin syytä lisätä viimeisimmän yhtiökokouksen pöytäkirja mahdollisine liitteineen.

Rahoitusvastike: Jos kohteen valmistumisesta on kulunut alle viisi vuotta, tieto siitä, sisältääkö isännöitsijätodistukseen merkitty rahoitusvastike pelkän koron vai myös lainanlyhennyksen.

Rakennuttamisen tapa: Tietyissä tilanteissa myös tieto siitä, onko kyse ollut niin sanotusta grynderirakennuttamisesta vai ryhmärakennuttamisesta.

Lopuksi toteamme, että valtioneuvoston asetuksen osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta tulee olla yhdenmukainen ja synkronoitu tulevan päivitetyn asuntomarkkinointiasetuksen kanssa (valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista).

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:

-

Mattila Anna
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry